

24.05.2013 № 1656/5

Администрация муниципального района
«Чернянский район» Белгородской области

309560, Белгородская область, п. Чернянка,

пл. Октябрьская, д. 1

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 24 мая 2013 г.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...>– заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...>– заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...>— главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти, <...>– ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя ответчика – администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрации Чернянского района Белгородской области, далее – Администрация), расположенной по адресу: 309560, Белгородская область, п. Чернянка, пл. Октябрьская, д. 1, – <...> (доверенность от 14.05.2013, без №),

рассмотрев дело № 162-13-А3 по признакам нарушения Администрацией запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012, далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В ходе выездной внеплановой проверки, проведённой 21.03.2013 в соответствии с приказом руководителя Белгородского УФАС России № 049 от 11.03.2013, с целью контроля за соблюдением Администрацией требований антимонопольного законодательства Белгородским УФАС России было проанализировано постановление администрации от 30.01.2012 № 63 «О заключении на новый срок договора аренды земельного участка, предоставленного ООО «Барокко» (далее – Акт). В соответствии с данным Актом Администрация постановила продлить договор аренды № 4 от 01.02.2008, заключенный с ООО «Барокко» (далее – Общество), земельного участка из земель населённых пунктов по адресу: Белгородская область, п. Чернянка, ул. Ленина (поворот к магазину «Магнит»), площадью 4 кв.м, сроком на 11 месяцев, предоставленного для размещения рекламы. Преамбула Акта содержит ссылку на статью 621 Гражданского кодекса РФ как на основание продления договора № 45 от 01.02.2008 и пояснение о том, что данный договор считается возобновлённым, так как арендатор продолжает пользоваться земельным участком без возражений стороны арендодателя.

Статья 34 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 25.12.2012) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" определяет местную администрацию как исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, входящий в структуру органов местного самоуправления. Соответственно, Администрация является органом местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При анализе действий Администрации по передаче Обществу в аренду муниципального имущества было установлено, что в них содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии со статьёй 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 23.04.2013 № 131 в отношении Администрации возбуждено дело по признакам нарушения запрета, установленного в части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, по следующим основаниям.

Пункт 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный

кодекс) требует от органов местного самоуправления обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны, в том числе, обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Соответственно, принимая Актом решение о заключении с Обществом дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка на новый срок без обязательного заблаговременного публичного информирования населения в нарушение требований пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса, Администрация совершила действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На заседании Комиссии представитель ответчика представил письменное пояснение от 14.05.2013 без № и пояснил устно, что при издании Акта было допущено нарушение законодательства, однако постановлением Администрации от 29.05.2012 № 446 «Об отмене постановления администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области от 30.01.2012 № 56» (пункт 6) Акт отменён, договор аренды с Обществом расторгнут.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителя ответчика, пришла к следующим выводам.

Пункт 1 статьи 34 Земельного кодекса требует от органов местного самоуправления обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны, в том числе, обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

По смыслу вышеуказанных требований Земельного кодекса об обязательном заблаговременном публичном информировании населения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Земельный кодекс не ограничивает существование указанного права во времени фактом наличия ранее заключенного договора аренды на тот же

земельный участок и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, этого претендента необходимо определить из числа всех имеющихся, обратившихся в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением.

Предварительное информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных юридических лиц и граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, чем создаёт предпосылки конкуренции.

Согласно пункту 2 [статьи 22](#) Земельного кодекса земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 [статьи 27](#) кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

В соответствии с пунктом 3 [статьи 22](#) Земельного кодекса по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 [статьи 35](#), пунктом 1 [статьи 36](#) и [статьей 46](#) кодекса.

Из пункта 1 [статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Гражданского кодекса (далее - Гражданский кодекс) следует, что, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Правила пункта 1 [статьи 621 Гражданского кодекса](#) и пункта 3 [статьи 22](#) Земельного кодекса, предусматривающие наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, не устанавливают безусловного права арендодателя и исключительного права арендатора заключения такого договора, а также соответствующей обязанности арендодателя.

Таким образом, для определения у Общества преимуществ перед другими претендентами необходимо этим претендентам предоставить возможность подать заявления о предоставлении им того же земельного участка путём заблаговременной публикации информации о предстоящем предоставлении земельного участка.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу, что в результате издания Акта с нарушением требований части 1 статьи 34 Земельного кодекса - без соблюдения обязательных требований публикации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка - другие хозяйствующие субъекты - потенциальные участники рынка оборота земельных участков - были лишены права на заключение договора аренды земельного участка, что привело к недопущению конкуренции и содержит признаки нарушения запрета, установленного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Отмена Акта до возбуждения настоящего дела постановлением Администрации от 29.05.2012 № 446 «Об отмене постановления администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области от 30.01.2012 № 56» и расторжение договора аренды с Обществом является добровольным устранением Администрацией нарушения антимонопольного законодательства и его последствий и, соответственно, основанием для прекращения рассмотрения дела, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции. Наряду с этим факт совершения Администрацией вышеуказанных нарушений и факт пользования и владения Обществом муниципальным имуществом в течение четырёх месяцев является основанием для выдачи Администрацией предписания о совершении в дальнейшем действий, направленных на обеспечение конкуренции при принятии (издании) актов и осуществлении действий по заключению договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В соответствии со статьёй 4 Закона о защите конкуренции:

- хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации;
- конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;
- недопущение хозяйствующих субъектов на определённый рынок является признаком ограничения конкуренции.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дел № **162-13-А3** о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьёй 48, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 20.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрацией Чернянского района Белгородской области) запрет, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012), которое выразилось в принятии постановления от 30.01.2012 № 63 «О заключении на новый срок договора аренды земельного участка, предоставленного ООО «Барокко» с нарушением требований части 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации - без соблюдения обязательных требований публикации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка, что привело к недопущению конкуренции.

2. Прекратить рассмотрение дела № **162-13-А3** о нарушении антимонопольного законодательства ввиду отмены постановления от 30.01.2012 № 63 «О заключении на новый срок договора аренды земельного участка, предоставленного ООО «Барокко» до возбуждения настоящего дела постановлением .05.2012 № 446 «Об отмене постановления администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области от 30.01.2012 № 56» и расторжения договора аренды с ООО «Барокко», что является добровольным устранением администрацией муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрацией Чернянского района Белгородской области) нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. Выдать администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрацией Чернянского района Белгородской области) предписание о совершении в дальнейшем действий, направленных на обеспечение конкуренции при принятии (издании) актов и осуществлении действий по заключению договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

24.05.2013 № 1657/5

Администрация муниципального района
«Чернянский район» Белгородской области

309560, Белгородская область, п. Чернянка,

пл. Октябрьская, д. 1

ПРЕДПИСАНИЕ № 73

24. мая 2013 г. г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии – <...>– заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...>– заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...>– главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти, <...>– ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

на основании своего решения от 24.05.2013 по делу № **162-12-А3** о нарушении администрацией муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрацией Чернянского района Белгородской области), расположенной по адресу: 309560, Белгородская область, п. Чернянка, пл. Октябрьская, д. 1, запрета, установленного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрацией Чернянского района Белгородской области) совершать в дальнейшем действия, направленные на обеспечение конкуренции при принятии (издании) актов и осуществлении действий по заключению договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Во исполнение настоящего предписания представить в Белгородское УФАС России доказательства о соблюдении администрацией муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (администрацией Чернянского района Белгородской области) в срок до 24.08.2013 положений действующего законодательства РФ, в том числе части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012), при принятии (издании) актов и осуществлении действий по заключению договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в

отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Белгородское УФАС России не позднее пяти рабочих дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение **трех** месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа пунктами 2.1 – 2.7 части 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

