

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ  
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),  
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее - Самарское УФАС России, Управление) рассмотрело материалы, представленные администрацией муниципального района Алексеевский Самарской области (далее - Администрация), выявило в действиях муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Алексеевский Самарской области» (далее - КУМИ), выразившихся в заключении дополнительного соглашения № 1 от 18.12.2017 к договору № 33з/2011 аренды земельного участка от 23.08.2011 с ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Алексеевское»» (далее - Общество), признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Самарским УФАС России установлено, что постановлением главы муниципального района Алексеевский Самарской области № 132 от 13.04.2011 было принято решение о предоставлении в аренду Обществу земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, имеющих кадастровые номера 63:11:0503005:1, 63:11:0511006:1, 63:11:0510001:3, 63:11:0510001:1, 63:11:0506003:2, 63:11:0511006:2, 63:11:0511006:130, 63:11:0506004:1, 63:11:1005005:1, на срок десять лет с 01 мая 2011 года по 20 апреля 2021 года.

23 августа 2011 года муниципальным образованием муниципальным районом Алексеевский Самарской области в лице руководителя КУМИ был заключен с Обществом договор № 33з/2011 аренды поименованных выше земельных участков на срок десять лет с 01 мая 2011 года по 20 апреля 2021 года.

Письменных заявлений и дополнений в части установленного срока от сторон договора не поступало.

17.11.2017 Обществом направлено заявление в адрес Администрации о внесении изменений в пункт 1.1. указанного выше договора в части указания срока с 01.05.2011 по 30.04.2060.

18.12.2017 КУМИ было заключено дополнительное соглашение № 1 к поименованному выше договору с Обществом, в соответствии с которым в пункт 1.1 внесены изменения в части указания срока, а именно: «на срок 49 лет с 01.05.2011 по 30.04.2060».

Вместе с тем, указанное выше постановление администрации муниципального района Алексеевский Самарской области не отменено, изменения в него, в том числе в части срока действия предоставления земельных участков, не внесены.

В соответствии с частью 1 статьи 72, частью 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство.

Согласно пункту 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. В соответствии подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

На основании пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов (конкурентных процедур), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, статьями 30 - 30.2 ЗК РФ), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Как предусмотрено пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Пунктом 1 статьи 422 ГК РФ предусмотрено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ регулирует отношения по продлению на новый срок (продлонгации) договора аренды земельного участка по истечении срока его действия.

Указанной нормой предусмотрено, что арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 ЗК РФ арендаторы земельного участка имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи

основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Таким образом, случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, то есть заключение на новый срок (продлонгация) договора аренды без проведения торгов, урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение договора аренды на новый срок (на продлонгацию) без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ), что также подтверждается судебной практикой: определениями Верховного Суда РФ от 03.05.2018 № 307-ЭС18-4354 по делу № А21-1428/2017, от 18.12.2017 по делу № 304-КГ17-9125, А70-9966/2016.

Установление сторонами дополнительным соглашением нового срока действия договора аренды представляет собой заключение нового договора, что в силу статьи 39.6 ЗК РФ возможно только по результатам торгов. Предоставление обществу земельного участка в аренду без проведения торгов поставило общество в преимущественное положение перед иными возможными претендентами на получение этого участка в аренду, нарушило тем самым их права и законные интересы, а также публичные интересы.

Возможность заключения на новый срок (продлонгации) договоров аренды земельных участков в соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ могла быть реализована только по истечении срока действия указанного договора и только по результатам конкурентных процедур - торгов (аукциона), поскольку в рассматриваемом случае отсутствуют в совокупности условия заключения договора аренды земельного участка на новый срок без торгов (аукциона), предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ.

При изложенных обстоятельствах у КУМИ не имелось правовых оснований для заключения соглашения, изменяющего (увеличивающего) срок действия договора аренды земельного участка на 39 лет.

Предоставление земельного участка в аренду без торгов, в нарушение требований части 1 статьи 39.6 ЗК РФ, неправомерно поставило общество в преимущественное положение перед иными возможными претендентами на получение этого участка в аренду, нарушив тем самым их права и законные интересы, а также публичные интересы.

Предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеобозначенные права в отношении муниципального имущества.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или

организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При изложенных обстоятельствах у КУМИ не имелось правовых оснований для заключения соглашения, изменяющего (продлевающего) срок действия договора аренды земельного участка.

Таким образом, действия КУМИ по передаче земельного участка в аренду без проведения торгов содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

С учетом изложенного, Самарское УФАС России, руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает КУМИ о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения действий, направленных на расторжение дополнительного соглашения № 1 от 18.12.2017 к договору № 33-з/2011 аренды земельного участка от 23.08.2011 с ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Алексеевское».

Срок выполнения настоящего предупреждения до «01» июня 2020 года.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Самарское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.