

Администрации Ростовского
муниципального района Ярославской
области

152151, Ярославская область, г. Ростов,
Советская площадь, д. 15,

e-mail: admin@rostov.adm.yar.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

№ 06-08/45-21

12 ноября 2021 года
Ярославль

г.

По результатам рассмотрения Ярославским УФАС России обращения
<...> (вх. № 8113 от 13.08.2021), содержащего сведения о нарушении
антимонопольного законодательства, установлено следующее.

<...>., являясь собственником нежилых зданий с кадастровыми номерами
76:13:010101:279 – блок складов, 76:13:010101:280 – склад масел и химикатов,
76:13:010101:90 – здание прачечной для спец. одежды,
76:13:010101:282 – здание кислородной станции, расположенных на земельном
участке с кадастровым номером 76:13:010706:248 (вид разрешенного
использования - размещение производственных зданий), подал 24.07.2020
года заявление в адрес Администрации Ростовского муниципального
района Ярославской области о заключении с ним договора аренды
земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Арендодателем указанного земельного участка является Администрация Ростовского муниципального района Ярославской области.

Письмом от 02.09.2020 года (исх. № 2192 от 02.09.2020) в обоснование невозможности заключения договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора администрация указала, что договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора будет заключен после установления всех собственников объектов недвижимости, расположенных на вышеуказанном земельном участке, и уточнения площади, занимаемой объектами недвижимости <...>.

Согласно пункту 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

ЗК РФ предусматривает закрытый перечень вариантов результатов по итогам рассмотрения и проверки заявления, письмо от 02.09.2020 года (исх. № 2192 от 02.09.2020) фактически свидетельствует об отказе <...> в заключении договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Вместе с тем, антимонопольным органом установлено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно пункту 2 статьи 39.20 ЗК РФ в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Пунктом 6 статьи 39.20 ЗК РФ предусмотрено, что любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

Таким образом, указанной нормой предусмотрено безусловное право любого из собственников обратиться с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, а также обязанность уполномоченного органа направить иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

При этом, действующим законодательством не предусмотрена возможность отказа в предоставлении в аренду земельного участка по причине непредставления заявителем сведений по иным субъектам, являющимися собственниками объектов недвижимости.

Пунктом 1 статьи 39.17 ЗК РФ предусмотрена информация, которая должна быть указана в заявлении, пунктом 2 данной статьи определен перечень документов, которые необходимо приложить к заявлению. Перечень документов и информации, предусмотренный пунктами 1, 2 статьи 39.17 ЗК РФ является закрытым.

Антимонопольным органом установлено, что требований о наличии в заявлении сведений о собственниках объектов недвижимости, площади, занимаемой объектом недвижимости на земельном участке, статьей 39.17 ЗК РФ не установлено.

Следовательно, у заявителя отсутствует обязанность предоставлять в уполномоченный орган сведения об иных собственниках объектов недвижимости.

Таким образом, вывод администрации о непредоставлении сведений по субъектам, являющимся собственниками объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, не мог послужить основанием для отказа в заключении договора аренды.

Данный вывод подтверждается определением Верховного Суда Российской Федерации от 11 августа 2016 г. № 303-КГ16-9134.

Также антимонопольным органом установлено, что статьей 39.16 ЗК РФ не предусмотрены основания отказа в предоставлении земельного участка в случае неуказания в заявлении всех собственников объектов недвижимости, расположенных на вышеуказанном земельном участке, а также в случае необходимости уточнения площади, занимаемой объектом недвижимости на данном земельном участке.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Неправомерный отказ Администрации Ростовского муниципального района Ярославской области в заключении с <...> договора аренды земельного участка, предназначенного для размещения производственных зданий, с множественностью лиц на стороне арендатора по изложенным в письме (исх. № 2192 от 02.09.2020) основаниям приводит к ограничению конкуренции, **что свидетельствуют о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.**

На основании изложенного в соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Ярославское УФАС России предупреждает Администрацию Ростовского муниципального района Ярославской области о необходимости совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения, а именно: повторно рассмотреть заявление <...> о заключении с ним договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с учетом выявленных

антимонопольным органом нарушений.

Перечисленные действия следует совершить в срок **не позднее «22» декабря 2021** года, о выполнении предупреждения сообщить в Ярославское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 указанной статьи в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель Управления
Паутов

И.Г.

Давыдова А.М.

72-93-01