

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 3-20-1/05-2018

о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

25 января 2018 года

Пенза

Г.

В Пензенское УФАС России поступила информация Прокуратуры Неверкинского района Пензенской области по вопросу нарушения законодательства о защите конкуренции, земельного законодательства администрацией Неверкинского района Пензенской области (далее – Администрация), при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

В ходе рассмотрения данной информации установлено следующее.

26.07.2017 главой администрации Неверкинского района было утверждено постановление № 315 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 58:20:0290104:35, расположенного по адресу: Пензенская область, Неверкинский район, с. Карновар, ул. Молодежная, д. 17/7 из земель населенных пунктов для сельскохозяйственного использования (размещение нежилого здания тепловой стоянки), площадью 1214 кв.м.;

27.07.2017 Администрация в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru разместила извещение № 270717/0848497/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 1214 кв.м., с кадастровым номером 58:20:0290104:35 (далее - Аукцион).

Согласно протоколу № 1 о результатах аукциона от 04.09.2017 победителем признан ИП глава КФХ М...

14.09.2017 в адрес победителя Аукциона (ИП главы КФХ М...) были направлены три экземпляра проекта договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 58:20:0290104:35, расположенного по адресу: Пензенская область, Неверкинский район, с. Карновар, ул. Молодежная, д. 17/7, площадью 1214 кв.м.

Постановлением Администрации от 14.09.2017 № 389 ИП главе КФХ М... предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 58:20:0290104:35, расположенного по адресу:

Пензенская область, Неверкинский район, с. Карновар, ул. Молодежная, д. 17/7, площадью 1214 кв.м. в аренду сроком на 3 года.

Согласно подпункту 2.2. проекта договора аренды земельного участка о своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора.

В соответствии с подпунктом 4.3.3. проекта договора аренды земельного участка Арендатор имеет право по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю, не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия Договора.

Таким образом, условиями договора предусмотрено преимущественное право М... на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, при условии своевременной подачи заявления в Администрацию.

По общему правилу, закрепленному в статье 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Согласно подпункту 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в [подпункте 31](#) настоящего пункта), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с [пунктами 3](#) и [4](#) настоящей статьи.

В силу подпунктов 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка имеет право на заключение нового договора аренды земельных участков без проведения торгов при наличии следующих условий:

- заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка; исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

- 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;

- 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.

Подпунктами 12 и 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](#) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; земельного участка гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) Земельного кодекса РФ.

Статья 39.18 Земельного кодекса РФ регулирует особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии с указанной нормой, в случае поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 дней с даты поступления заявления, совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с [пунктом 8 статьи 39.15](#) или [статьей 39.16](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ в случае поступления в течение 30 дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении

земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

В силу статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ) для осуществления фермерским хозяйством его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, формируются в соответствии с земельным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации.

Исходя из изложенного, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности может быть предоставлен для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности без проведения аукциона лицу, обратившемуся в уполномоченный орган с соответствующим заявлением, при условии, что это лицо является единственным претендентом на испрашиваемый земельный участок. Наличие иных граждан, заинтересованных в приобретении прав на указанный земельный участок и подавших заявление о намерении участвовать в аукционе, является основанием для проведения открытого аукциона право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, подпункты 2.2. и 4.3.3., предоставляющие ИП главе КФХ М... преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок без проведения конкурсных процедур при наличии лишь своевременно поданного заявления, противоречат положениям Земельного кодекса РФ.

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Предоставление ИП главе КФХ М... право на первоочередное заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка на новый срок при наличии только своевременно поданного в Администрацию заявления, предоставляет данному хозяйствующему субъекту преимущественное положение перед другими участниками экономической деятельности на товарном рынке сельскохозяйственного использования.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе выдача предупреждения о

прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 данного закона в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в предоставлении хозяйствующему субъекту преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок в нарушение положений Земельного кодекса РФ, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке, Пензенское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и принять меры по устранению причин и условий данного нарушения, для чего в срок до 15.02.2018:

- привести в соответствие с Земельным кодексом РФ договор аренды земельного участка № 18 от 14.09.2017.

- не допускать заключение договоров аренды земельного участка на новый срок в нарушение положений Земельного кодекса РФ, для чего, при проведении аукционов привести условия проекта договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов.

В силу 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.