

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ:

27.05.2016г. в Оренбургское УФАС России поступило заявление <...> по вопросу правомерности отказа в продлении договора аренды земельного участка (вх. № 4061к).

В ходе анализа заявления установлено, что изложенных в заявлении фактов недостаточно для установления наличия или отсутствия признаков нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, в адрес Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга (далее Департамент) направлены запросы о предоставлении информации (исх. № 7249 от 07.06.2016г., исх. № 8384 от 27.06.2016г.№ соответственно), рассмотрение заявление было продлено до 27.08.2016г.

Оренбургским УФАС России по результатам анализа поступивших сведений от Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга, нормативно-правовой базы установлено следующее.

<...> (ИНН 561200010480) зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 29.04.1996г. В настоящее время согласно выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности ИП <...> является эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств, велосипедов и т.п.

28.11.2002г. между КУИ г. Оренбурга и <...> заключен договор аренды земельного участка № 812-2648пр/2, согласно которому в аренду сдается земельный участок, имеющий кадастровый номер <...> :44:0000000:008, площадью 7194 кв.м., расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой/Шевченко для строительства автостоянки с блоком обслуживания, категория земель: земли поселений. Срок действия договора до 01.07.2003г. (п. 1.3 договора).

В дальнейшем срок действия договора неоднократно продлялся на основании заключенных сторонами дополнительных соглашений. В соответствии с последним дополнительным соглашением от 16.02.2015г. срок действия договора аренды был продлен до 15.02.2016г.

Согласно ч.2 ст.621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно ст.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен

до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды.

В соответствии с ответами Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г., № 1-24-1/1112,1119 от 19.05.2016г. срок действия договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. продлен на неопределенный срок по истечению срока действия договора. Однако, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга на основании предоставленного ему ст.610 ГК РФ права принял меры к расторжению вышеуказанного договора аренды земельного участка, а именно направил в адрес <....> соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. и сообщил о расторжении данного договора через три месяца. Как следует из вышеуказанных писем Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга причиной расторжения договора аренды является расположение на данном земельном участке объектов капитального строительства, являющихся муниципальной собственностью.

Согласно ч.2 ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. [Законом](#) или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Между тем, в соответствии с п.1.2.1 договора аренды земельного участка земельный участок, по состоянию на 2002г., имеет обременение в виде постоянного публичного сервитута площадью 6296 кв.м. для ремонта инженерных сетей/ «Правила защиты подземных сооружений при производстве земляных работ на территории г. Оренбурга», утвержденные распоряжением администрации города от 22.04.96г. № 476-р/ для обеспечения интересов местного самоуправления. На чертеже границ земельного участка, являющимся приложением № 1 к вышеуказанному договору аренды земельного участка, выписке из государственного земельного кадастра указаны соответствующие сервитуты.

Согласно кадастровому паспорту от 16.01.2016г. земельный участок с кадастровым номером 56:44:0000000:008 имеет разрешенное использование: для размещения гаражей и автостоянок на землях общего пользования. Согласно выпискам из ЕГРП на данном земельном участке расположено два коллектора, сооружение дорожного транспорта, право собственности, на которые зарегистрировано в 2014г.

Учитывая изложенное, антимонопольный орган приходит к выводу о том, что на данном земельном участке не были построены новые объекты капитального строительства, которые препятствовали бы использованию земельного участка по назначению, разрешенное использование земельного участка не изменилось. Соответственно, причины расторжения договора аренды земельного участка, заключенного с ИП <....> являются необъективными и необоснованными.

Кроме того, в ходе анализа заявления установлено, что в период 2015-2016гг. на неопределенный срок были продлены следующие договоры аренды земельных

участков с разрешенным использованием - под размещение гаражей и автостоянок:

- № 13-ц-227юр от 10.07.2013г., заключенный с ЗАО «Фирма Торгсервис»;

- № 07-05/229 от 13.09.2011г, заключенный с ООО «Березка»;

- № 13/л-107фз от 20.03.2013г., заключенный с <....> (зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя 18.12.2008г., ИНН <....>);

- № 12-д-423фз от 04.02.2012г., заключенный с <....> (зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя 06.12.2004г., ИНН <....>).

При этом, с <....> и ООО «Березка» договоры продлены на неопределенный срок, несмотря на наличие задолженности по арендной плате.

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в действие введен ряд статей Земельного кодекса Российской Федерации, в т.ч. ст. 39.6 ЗК РФ, регламентирующая порядок продления действующих договор аренды земельных участков.

Согласно ч.3 ст.39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами 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.

В соответствии с ч.4 ст.39.6 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами 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.

Кроме того, согласно ч.15 ст.39.6 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.

Таким образом, в настоящее время все вышеперечисленные хозяйствующие субъекты находятся в равном положении, т.к. ни один из них не имеет права на продление договора аренды земельного участка путем заключения дополнительных соглашений.

При этом, намерение Департамента расторгнуть только договор аренды, заключенный с ИП <....>, является необоснованным, т.к. во-первых, обстоятельства, на которые ссылается Департамент, существуют уже большое количество времени и не препятствуют осуществлению деятельности на испрашиваемом земельном участке; во-вторых, Департаментом не представлены доказательства о намерении предоставления данного земельного участка иным лицам путем проведения аукциона, либо о намерении использования данного земельного участка в иных целях с изменением разрешенного использования.

В соответствии с ч.1 ст.10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Учитывая изложенное, действия Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга по направлению по направлению соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. по необоснованным причинам являются злоупотреблением правом, и создают необоснованные препятствия в осуществлении деятельности ИП <....> Согласно данным сайта www.torgi.gov.ru Департаментом не проводятся торги на право заключения договора аренды (купли-продажи) земельного участка с разрешенным использованием – для размещения гаражей и автостоянок.

Следовательно, ИП <....> не сможет продолжать развивать свой бизнес с использованием иных территорий.

Таким образом, Департаментом созданы неравные условия существования и развития бизнеса по предоставлению мест для стоянок автомобилей, в связи с чем, некоторые хозяйствующие субъекты занимают более преимущественное положение на одном и том же товарном рынке и в одном и том же правовом поле по сравнению с ИП <....>

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку 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), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Согласно ч. 1 ст. 39.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» 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 хозяйствующему субъекту, 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 соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга признаков нарушения п.2 ч.1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившихся в необоснованном препятствовании деятельности ИП <...>, путем направления соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. по необоснованным причинам, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании [статьи 39.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдано предупреждение № 06-19-29/2016 о необходимости прекращения ограничивающих конкуренцию действий, для чего **в срок до 31 августа 2016 г.** необходимо отозвать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г., направленного письмами Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г., № 1-24-1/1112,1119 от 19.05.2016г.

31.08.2016г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило письмо Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга (исх. № 1-24/5118 от 31.08.2016г.) об исполнении предупреждения путем направления

письма в адрес <....> (исх. № 1-24-1/7385 от 30.08.2016г.) об отзыве соглашения № 133 от 18.02.2016г., направленного письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.

Между тем, 05.10.2016г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило новое обращение <....>с просьбой дать правовую оценку письму Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга (исх. № 1-24-1/2652 от 28.09.2016г. Согласно данному письму Департамент сообщает, что необходимо в десятидневный срок с момента получения данного уведомления освободить земельный участок на основании соглашения, направленного письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.

Таким образом, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга не выполнил предупреждение Оренбургского УФАС России № 06-19-29/2016 по устранению признаков нарушения п.2 ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», т.к. продолжает действия по расторжению договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г.

На основании изложенного, издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 14 октября 2016 г. № 164 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга п.2 ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»

Руководствуясь ч. 13 ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 06-05-06/2016 к рассмотрению на **«01» декабря 2016г. на 10 часов 30 минут** по адресу: г. Оренбург, ул. 9 Января, 64, ком. 915. Регистрация сторон производится за 15 минут до начала рассмотрения дела.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя – ИП <....>
3. ИП <....> представить в Оренбургское УФАС России в срок до «01» ноября 2016г. следующие документы и материалы:
 - письменные пояснения по рассматриваемому делу;
 - иные документы, имеющие значение для принятия решения по существу рассматриваемого дела.
4. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика – Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга.
5. Департаменту градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга представить в Оренбургское УФАС России в срок до «01» ноября 2016г.

следующие документы и материалы:

- письменные пояснения по рассматриваемому делу;
- иные документы, имеющие значение для принятия решения по существу рассматриваемого дела.

6. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица – Управление строительства и дорожного хозяйства администрации г. Оренбурга.

7. Управление строительства и дорожного хозяйства администрации г. Оренбурга представить в Оренбургское УФАС России в срок до «01» ноября 2016г. следующие документы и материалы:

- письменные пояснения по рассматриваемому делу;
- копии документов об объекте недвижимости, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:008;
- копию положения об управлении строительства и дорожного хозяйства администрации г. Оренбурга;
- иные документы, имеющие значение для принятия решения по существу рассматриваемого дела.

8. Явка представителей сторон с надлежащими доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна.

Председатель Комиссии

<....>

<....>

8 (3532) 78-66-28