

Администрация Богородского г.о.
Московской области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/12з-24
о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России поступило заявление ООО «ИнтелПроект» о возможных нарушениях антимонопольного законодательства Администрацией Богородского г.о. Московской области (далее – Администрация) при отчуждении земельного участка с кадастровым номером 50:16:0501006:93, расположенным по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Обухово, левая сторона автодороги Москва – Нижний Новгород 44 км (далее – Участок), сообщает следующее.

Согласно доводу заявления Администрация в нарушении Земельного кодекса Российской Федерации приняла решение об отказе в предоставлении в аренду Участка без проведения торгов, поскольку объект (АЗС), находящийся на земельном участке, является собственностью ООО «ИнтелПроект».

В целях проверки довода направлен запрос информации в Администрацию.

Изучив приложенные к заявлению, а также представленные Администрацией документы и сведения, установлено следующее.

26.02.2019 между Администрацией и ООО «Транспортный газ» был заключен договор аренды № 11-2019 Участка. Договор аренды был заключен сроком до 25.01.2022. На момент заключения данного договора на Участке находился объект незавершенного строительства – АЗС, принадлежащий ООО «Транспортный газ» на праве собственности (далее – Объект).

Срок действия разрешения на строительство Объекта № RU50502103-15/2014 был установлен до 12.03.2022. Строительство Объекта

было завершено 11.03.2022, то есть до окончания срока действия разрешения. Факт, что строительство Объекта завершено установлен Верховным судом Российской Федерации в рамках рассмотрения дела № А41-64746/2022.

31.03.2022 ООО «Транспортный газ» обратилось в Администрацию с заявлением о заключении нового договора аренды Участка с целью ввода Объекта в эксплуатацию и дальнейшей эксплуатации Участка и Объекта без проведения торгов.

Решением от 22.04.2022 № Р001-9061214467-57895865 (далее – Решение № 1) ООО «Транспортный газ» было отказано в предоставлении права на заключение договора аренды без проведения торгов в связи с реализацией ООО «Транспортный газ» своего права на заключение договора аренды однократно сроком до трех лет для завершения строительства.

07.11.2022 ООО «Транспортный газ» прекратило деятельность в связи с реорганизацией в форме присоединения к ООО «ИнтелПроект».

23.03.2023 ООО «ИнтелПроект» обратилось в Администрацию о предоставлении Участка без проведения торгов с целью эксплуатации построенного Объекта.

Решением от 13.04.2023 № Р001-6121630926-69963443 (далее – Решение № 2) ООО «ИнтелПроект» отказано в предоставлении Участка по тем же основаниям, что и в Решении № 1.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, регулируются главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпунктам 1, 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Таким образом, подпунктом 10 пункта 2 и подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление в аренду земельного участка для завершения строительства собственнику объекта незавершенного строительства, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов.

Также, статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

При этом в отсутствие такого судебного акта собственник объекта незавершенного строительства вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства.

В связи с завершением строительства Объекта на Участке у публичного собственника этого участка отсутствует право на изъятие объекта недвижимости, предусмотренное статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как оно распространяется на объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Следовательно, с учетом истечения срока действия договора и отсутствия у Администрации права на изъятие объекта недвижимости у ООО «ИнтелПроект» появилось право на аренду без проведения торгов Участка для оформления правоустанавливающих документов на завершённый строительством объект и его последующей эксплуатации.

Соответствующий правовой подход изложен в определении Верховного суда Российской Федерации по делу № А41-64746/2022.

Однако, Администрацией в нарушении норм Земельного кодекса Российской Федерации принято Решение № 2 об отказе в предоставлении Участка без проведения торгов, что ограничило права пользования ООО «ИнтелПроект» Участка для деятельности, приносящей ему доход.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (далее – Закон о защите конкуренции) установлено, что органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, действия Администрации, выразившиеся в принятии Решения № 2 об отказе в предоставлении Участка без проведения торгов в нарушении Земельного кодекса Российской Федерации, привели к ограничению права ООО «ИнтелПроект» использования Участка для деятельности, приносящей ему доход, что указывает на признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии Решения № 2 об отказе в предоставлении Участка, что привело к ограничению права ООО «ИнтелПроект» использования Участка для деятельности, приносящей ему доход, Московское областное УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости повторного рассмотрения заявки ООО «ИнтелПроект» о предоставлении Участка без торгов. В случае отсутствия технической возможности пересмотра данной заявки осуществить действия направленные на предоставление возможности ООО «ИнтелПроект» подать заявку повторно, в том числе путем уведомления ООО «ИнтелПроект» о такой возможности.

Предупреждение подлежит исполнению в двухмесячный срок с момента его получения.

Дополнительно, Московское областное УФАС России информирует о следующем:

- антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного

для его выполнения (часть 6 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 (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции);

- в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.