

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Барс 1»
(ООО «Барс 1», ОГРН 1055007513362)

Адрес местонахождения: 140125, Московская область, Раменский район,
дер. Островцы, 31 км. Автодороги «Урал»

Московское областное УФАС
Рег. номер 5057/20
зарегистрирован 13.02.2020



Почтовый адрес: 117303, г. Москва, ул. Керченская, д. 13, стр. 1

Телефон [REDACTED]

Адрес электронной почты: [REDACTED]

ЖАЛОБА

На неправомерные действия органа местного самоуправления - Администрации Раменского муниципального района Московской области

ООО «Барс 1» имеет намерение взять в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:135, расположенный по адресу: Московская область, р-н Раменский, с/с Островецкое, д. Островцы, ул. Центральная, находящийся в муниципальной собственности Администрации Раменского района Московской области.

Приобретение права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 планируется в связи с тем, что данный земельный участок является соседним с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0030155:0014, который принадлежит ООО «Барс 1» на праве собственности (регистрационный номер записи 50-50-23/066/2007-087 от 15.06.2007 г.).

Согласно статьям 39.3 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов, при этом, перечень исключений из данного общего правила состоит из тридцати восьми случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов.

Для целей приобретения права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 ООО «Барс 1» с помощью электронного портала ГОСУСЛУГИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (<https://uslugi.mosreq.ru/>) 30.12.2019 г. направило в Министерство имущественных отношений Московской области (Минмособлимущество) заявление на участие в аукционе о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135, государственная

собственность на которые не разграничена в аренду на торгах (Заявление № Р001-6514313682-32310101 от 30.12.2019 г.).

20.01.2020 г. в личный кабинет ООО «Барс 1» (<https://uslugi.mosreg.ru/>) от Администрации Раменского муниципального района Московской области поступило Решение от 20.01.2020 г. за № Р001-6514313682-32310101 об отказе в предоставлении Государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в аренду или собственность на торгах» в связи с тем, что согласно сведениям ЕГРН от 30.12.2019 г. № 99/2019/305748448, испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:135 предоставлен на праве аренды третьим лицам.

Согласно сведениям ЕГРН от 22.01.2020 г. № 77/100/337/2020-187, земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:135 предоставлен в аренду ~~ООО «Барс 1»~~ по Договору аренды земельного участка от 29.12.2014 г. № 4677 (дата регистрации 16.01.2015 г., № регистрации 50-50/023-23/268/2014-104/1) на срок с 16.01.2015 г. по 28.12.2019 г., с видом разрешенного использования: под строительство здания контрольно-пропускного пункта с площадкой для стоянки транспортных средств.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- Земельный кодекс) 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. В то же время при наличии оснований и соблюдении условий, указанных в пунктах 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов.

Таким образом, действующее земельное законодательство не позволяет осуществлять продление договоров аренды земельных участков.

ООО «Барс 1» полагает, что Администрация Раменского муниципального района Московской области грубо нарушила нормы законодательства Российской Федерации о защите конкуренции, выразившиеся в предоставлении незаконной преференции ~~ООО «Барс 1»~~ путем продления после 28.12.2019 г. Договора аренды земельного участка от 29.12.2014 г. № 4677 на новый срок (на неопределенный срок) без проведения аукциона в нарушение пункта 3 статьи 39.6 и пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса и требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам власти (государственным органам и органам местного самоуправления) совершать действия, принимать акты, которые приводят к ограничению конкуренции или создают угрозу конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, в частности пунктом 7 данной нормы прямо запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

В силу пункта 8 постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 N 30, состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции образуют только два обстоятельства в совокупности: действия (бездействие), акт приводит или может привести к ограничению конкуренции и такие действие (бездействие), акт не соответствуют конкретной норме федерального закона.

В силу правовой позиции, отраженной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24.06.2015 N 307-КГ15-1408, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите

конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

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

Таким образом, нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является непроведение торгов в тех случаях, когда их проведение является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

Пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий является государственной или муниципальной преференцией.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, проводимых в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Из этих норм в совокупности следует, что передача отдельным хозяйствующим субъектам недвижимого имущества (земельных участков) по договору аренды и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, в приоритетном порядке без проведения торгов (аукциона) является государственной или муниципальной преференцией.

Государственная или муниципальная преференция может быть предоставлена только в целях, предусмотренных частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции и только с согласия антимонопольного органа (часть 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции).

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

При заключении договора аренды на новый срок, в том числе путем продления его действия на неопределенный срок после окончания срока действия первоначального договора, между сторонами возникают новые правоотношения, то есть фактически начинает действовать новый договор, который в соответствии с пунктом 1 статьи 422 ГК РФ должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 2 статьи 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Согласно пункту 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством,

законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с пунктом 21 статьи 1 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" Земельный кодекс Российской Федерации дополнен главой V.1 "Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности".

Пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, вступившей в силу с 01.03.2015, предусмотрено, что 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.

В соответствии с пунктом 3 данной статьи 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 случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, и при наличии в совокупности условий, перечисленных в пункте 4 указанной статьи.

В силу пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Анализ указанных положений Земельного кодекса Российской Федерации в их совокупности позволяет прийти к выводам о том, что, во-первых, после 01.03.2015 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.

Во-вторых, случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия реализации такого права - пунктом 4 этой статьи.

Следовательно, при отсутствии совокупности соблюдения условий пунктов 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен заинтересованному в нем лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах.

Согласно правовой позиции, отраженной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12.09.2017 N 306-КГ17-4881, не может быть продлен на неопределенный срок договор аренды недвижимого имущества, являющегося государственной или муниципальной собственностью, если законодатель ограничил возможность продления (заключения) договоров аренды указанного имущества на новый срок без проведения публичных процедур.

В силу указанного Определения, продление хозяйствующему субъекту действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на неопределенный срок, если продление договора аренды такого имущества на новый срок после окончания срока действия первоначального договора возможно только по результатам торгов (аукциона), является незаконной государственной или муниципальной преференцией.

Как указал Верховный Суд в Определении от 17.01.2019 N 303-КГ18-22853 непринятие департаментом мер по истребованию земельного участка после окончания срока действия договора аренды и тем самым дальнейшее

предоставление спорного земельного участка минуя процедуру проведения торгов, предусмотренную пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса, без наличия на то правовых оснований, свидетельствует о предоставлении хозяйствующему субъекту необоснованной преференции, создает для него конкурентные преимущества перед другими субъектами, то есть фактически является попыткой обойти требования специальной нормы земельного законодательства, регулирующей вопросы предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В связи с изложенным полагаем, что Администрация Раменского муниципального района Московской области при продлении после 28.12.2019 г. Договора аренды земельного участка от 29.12.2014 г. № 4677 в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 на новый срок (на неопределенный срок) без проведения аукциона нарушила требования Земельного кодекса РФ, Закона о защите конкуренции, в частности Администрацией Раменского муниципального района Московской области арендатору [REDACTED] была предоставлена необоснованная государственная преференция, тем самым создав необоснованное препятствование в получении ООО «Барс 1» земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 в аренду.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 15, 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОСИМ:

1) Провести проверку вышеуказанных обстоятельств, содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства, признать жалобу ООО «Барс1» обоснованной,

2) Выдать Администрации Раменского муниципального района Московской области предписание об устранении нарушений действующего законодательства О защите конкуренции,

3) Выдать предупреждение о прекращении действий, выразившихся в продлении Администрацией Раменского муниципального района Московской области Договора аренды земельного участка от 29.12.2014 г. № 4677 в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 на новый срок (на неопределенный срок) (арендатор - [REDACTED]) в нарушение действующего земельного законодательства без проведения процедуры торгов,

4) Обязать Администрацию Раменского муниципального района Московской области истребовать земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:135, расположенный по адресу: Московская область, р-н Раменский, с/с Островецкое, д. Островцы, ул. Центральная у [REDACTED] из незаконного владения ввиду истечения срока аренды,

5) Обязать Администрацию Раменского муниципального района Московской области провести в форме аукциона торги на приобретение права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 в соответствии с установленным законодательством порядком организации и проведения торгов, не допуская необоснованных отказов от проведения аукциона.

Приложения (копии, заверенные надлежащим образом):

1. Заявление на участие в аукционе о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135, государственная собственность на

которые не разграничена в аренду на торгах (Заявление № Р001-6514313682-32310101 от 30.12.2019 г.);

2. Решение об отказе в предоставлении Государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в аренду или собственность на торгах» от 20.01.2020 г. за № Р001-6514313682-32310101;

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 № 50/023/003/2017-1396 от 27.10.2017 г.;

4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:135 № 77/100/337/2020-187 от 22.01.2020 г.;

5. Свидетельство о государственной регистрации права в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:0014 (правобладатель ООО «Барс 1»);

6. Свидетельство ОГРН ООО «Барс 1»;

7. Свидетельство ИНН/КПП ООО «Барс 1»;

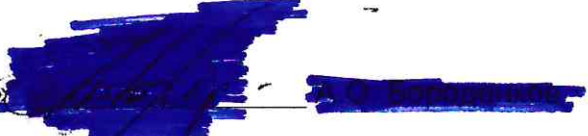
8. Протокол № 3/16 от 21.06.2016 г. о назначении директора;

9. Приказ № 1/16 от 22.06.2016 г. о вступлении в должность директора;

10. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц на ООО «Барс1» распечатанная с официального сайта ИФНС России по состоянию на 10 февраля 2020 г.

11. <Письмо> Минэкономразвития России от 29.01.2018 N Д23и-389 "О разъяснении законодательства".

Директор ООО «Барс 1»


« 13 » февраля 2020 г.