

Антимонопольные требования к реализации арендаторами преимущественного права продления договоров аренды земельных участков на новый срок



В последнее время в практике Чувашского УФАС России все большую актуальность вызывают вопросы, связанные с продлением органами власти и хозяйствующими субъектами арендных отношений по поводу земельных участков в нарушение антимонопольных требований к продлению таких договоров.

Вопросы эти обусловлены тем, что, с одной стороны, согласно п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет «при прочих равных условиях» преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. С другой стороны, действующее законодательство в ряде случаев предписывает обязательное проведение торгов для заключения договора аренды государственного или муниципального имущества. При этом какие-либо нормы, прямо устанавливающие, что положения ст. 621 ГК РФ в этих случаях не применяются, либо определяющие иное соотношение преимущественного права и торгов, отсутствуют.

Так, согласно статье 30.1 ЗК РФ продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах. Заключение договоров аренды земельных участков для иных целей, будь то связанных со строительством или нет, обусловлено ЗК РФ необходимостью соблюдения одного из важных принципов, направленных на обеспечение конкуренции, - принципа публичности, открытости и прозрачности. Соблюдение данного принципа обеспечивается путем проведения торгов (аукциона) либо предварительной и заблаговременной публикации в СМИ сообщения о наличии свободных земельных участков.

Очевидно, что преимущественное право и торги защищают противоположные интересы, объективно противоречат друг другу. Это противоречие в отсутствие законодательного регулирования по вопросу о соотношении соответствующих правил устранили правовые позиции Высшего Арбитражного суда Российской Федерации,

изложенные в постановлении Пленума от 17.11.2011 №73, Информационном письме Президиума от 11.02.2002 №66, постановлениях Президиума от 19.07.2005 №3440/05 и от 05.06.2012 №17540/11.

Из пункта 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.02.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» следует, что договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ на новый срок является новым договором аренды.

В соответствии с постановлением Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 в случаях, предусмотренных законом (например, статьями 30 - 30.2 ЗК РФ), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Следовательно, заключение договора на новый срок осуществляется в порядке, предусмотренном для заключения нового договора аренды государственного или муниципального имущества.

Кроме того, ВАС РФ в постановлениях Президиума от 19.07.2005 №3440/05 и от 05.06.2012 №17540/11 указал, что преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу. Порядок реализации преимущественного права при проведении торгов подробно изложен в постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73.

При этом следует иметь в виду, что в случаях предоставления земельных участков для целей строительства, определяющим условием при продлении договора аренды на новый срок является наличие зарегистрированного в установленном порядке права на объект недвижимости, находящийся на данном земельном участке. В этом случае у арендатора возникает исключительное право на приватизацию земельного участка или приобретение права аренды земельного участка в силу статьи 36 ЗК РФ.

Что касается наличия зарегистрированного в регистрирующем органе права на объект незавершенного строительства, в су-

дебной практике встречаются противоречивые подходы к возможности приобретения права аренды земельного участка на новый срок в силу его исключительности, поскольку объект незавершенного строительства нельзя отнести в смысле ст. 36 ЗК РФ к зданиям, строениям, сооружениям, наличие которых позволяет приобрести земельный участок без проведения торгов.

Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» возможно устранил данное противоречие, поскольку данный закон, вступающий в силу 01 марта 2015 года установил, что в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ.

Наиболее значимым новшеством указанного закона является устранение пробела в законодательстве относительно взаимосвязи преимущественного права и необходимости проведения торгов, поскольку новая редакция ЗК РФ гласит, что 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 этой связи представляется, что с вступлением в силу вышеуказанного закона деятельность антимонопольных органов в этом направлении будет облегчена, поскольку доказывать нарушение антимонопольного законодательства можно будет не «окольными» путями через судебную практику, а апеллируя конкретными нормами ЗК РФ. ■

Марина Лисицына,
ведущий специалист-эксперт
отдела контроля органов власти
и рекламы Чувашского УФАС России