

Решение по делу №06-368/2015 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани

Исх. РХ-06/3875 от 21.03.2016г

Резолютивная часть решения объявлена 11 марта 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 21 марта 2016 года.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: - <...>;

Члены комиссии: - <...>,

при участии:

- представителей ответчика Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани - по доверенности <...>, - по доверенности <...>, личности установлены служебными удостоверениями,

рассмотрев дело №06-368/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» что выразилось в предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:110511:41, 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 под строительство торговых комплексов «Леруа Мерлен» с нарушением земельного законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение по факту нарушения действующего законодательства Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казань», при предоставлении земельных участков под строительство торговых комплексов «Леруа Мерлен».

По результатам рассмотрения обращения было установлено следующее.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 08.09.2011 №5199 «Об образовании земельного участка по ул.Фатыха Амирхана» ООО «Интеллект и Право» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:50:110511:41 площадью 68321 кв.м по ул.Фатыха Амирхана, образованный путем объединения ранее предоставленных земельных участков по ул.Фатыха Амирхана: кадастровый номер <...> :50:110511:16 площадью 53929 кв.м, кадастровый номер <...> :50:110511:27 площадью 11071 кв.м, кадастровый номер <...> :50:110511:28 площадью 4859 кв.м.

На основании указанного постановления заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110511:41 от 22.09.2011 №16035 сроком до

05.07.2021.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 24.07.2014 №4269 земельный участок с кадастровым номером 16:50:171302:305 площадью 65000 кв.м предоставлен ООО «Катион» в аренду сроком на 10 лет для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт. Заключен договор аренды земли от 02.09.2014 №17923.

Соглашением о передаче прав и обязанностей от 07.10.2014 №703/3 все права и обязанности по договору аренды 02.09.2014 №17923 перешли к ООО «ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК».

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 24.07.2014 №4268 земельный участок с кадастровым номером 16:50:171302:304 площадью 20000 кв.м предоставлен ООО «Смарт Медиа» в аренду сроком на 10 лет для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт. Заключен договор аренды земли от 02.09.2014 №17922.

Вместе с тем, в рассматриваемой ситуации сообщения о возможном предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:110511:41, 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 в периодические печатные издания не направлялись.

В соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 16.10.2015 г. №02/741-к было возбуждено дело №06-368/2015 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы настоящего дела, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В соответствии со статьей 11 ЗК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

1. На основании постановления Исполнительного комитета г.Казани от 04.03.2011

№808 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Интеллект и Право» места размещения объекта по ул.Фатыха Амирхана» земельный участок площадью 53929 кв.м был предварительно согласован ООО «Интеллект и Право» для размещения торгово-административного комплекса с утверждением акта выбора земельного участка в порядке статей 30, 31, 33 Земельного кодекса РФ.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Интеллект и право» и опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 10.03.2011 №9(87).

Данный земельный участок поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 16:50:110511:16.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 29.04.2011 №2273 ООО «Интеллект и Право» предоставлен в аренду сроком на 10 лет земельный участок с кадастровым номером 16:50:110511:16 площадью 53929 кв.м для размещения торгово-административного комплекса по ул.Фатыха Амирхана.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Интеллект и право» в порядке статей 22, 30, 32 Земельного кодекса РФ.

Заключен договор аренды земельного участка от 06.07.2011 №15864.

На основании постановления Исполнительного комитета г.Казани от 25.05.2011 №2764 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Интеллект и Право» места размещения объекта по ул.Фатыха Амирхана» земельные участки площадью 11071 кв.м, 4859 кв.м по ул.Фатыха Амирхана были предварительно согласованы ООО «Интеллект и Право» для размещения торгово-административного комплекса с утверждением акта выбора земельного участка в порядке статей 30, 31, 33 Земельного кодекса РФ.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Интеллект и право» и опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 09.06.2011 №22(100).

Земельные участки поставлены на кадастровый учет с кадастровыми номерами 16:50:110511:27, 16:50:110511:28.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 05.07.2011 №3571 земельные участки кадастровый номер <...> :50:110511:27 площадью 11071 кв.м, кадастровый номер <...> :50:110511:28 площадью 4859 кв.м предоставлены в аренду сроком на 10 лет ООО «Интеллект и Право» для размещения торгово-административных комплексов по ул.Фатыха Амирхана.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Интеллект и право» в порядке статей 22, 30, 32 Земельного кодекса РФ.

Заключены договоры аренды земельных участков от 06.07.2011 №15865, 15866.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 08.09.2011 №5199 «Об образовании земельного участка по ул.Фатыха Амирхана» ООО «Интеллект и Право» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:50:110511:41

площадью 68321 кв.м по ул.Фатыха Амирхана, образованный путем объединения ранее предоставленных земельных участков по ул.Фатыха Амирхана: кадастровый номер <...> :50:110511:16 площадью 53929 кв.м, кадастровый номер <...> :50:110511:27 площадью 11071 кв.м, кадастровый номер <...> :50:110511:28 площадью 4859 кв.м.

На основании указанного постановления заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110511:41 от 22.09.2011 №16035 сроком до 05.07.2021.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Интеллект и право» в соответствии со статьями 11.2, 11.4, 11.8, 22, 46 Земельного кодекса РФ.

На основании постановления Исполнительного комитета г.Казани от 08.09.2011 №5199 договоры аренды земельных участков от 06.07.2011 №15864, №15865, №15866 были расторгнуты соглашениями о расторжении от 19.09.2011 №15864-рп, №15865-рп, №15866-рп.

Соглашением от 01.03.2014 о перемене лиц в обязательстве, зарегистрированным Управлением Росреестра по РТ 17.05.2014 за №16-16-01/081/2014-263 права и обязанности по договору аренды земельного участка от 22.09.2011 №16035 от ООО «Интеллект и право» перешли к ООО «Леруа Мерлен Восток».

2. Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 06.06.2014 №3072 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Катион» места размещения объекта по ул.Оренбургский Тракт» земельный участок площадью 65000 кв.м был предварительно согласован ООО «Катион» для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт с утверждением акта выбора земельного участка в порядке статей 30, 31, 33 Земельного кодекса РФ.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Катион» и опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 19.06.2014 №23(254).

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 16:50:171302:305.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 24.07.2014 №4269 земельный участок с кадастровым номером 16:50:171302:305 площадью 65000 кв.м. предоставлен ООО «Катион» в аренду сроком на 10 лет для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт. Заключен договор аренды земли от 02.09.2014 №17923.

Соглашением о передаче прав и обязанностей от 07.10.2014 №703/3 все права и обязанности по договору аренды 02.09.2014 №17923 перешли к ООО «ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК».

Стоимость передаваемых прав и обязанностей по договору аренды 02.09.2014 №17923 составила 415 682 689, 50 руб.

3. Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 06.06.2014 №3073 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью

«Смарт Медиа» места размещения объекта по ул.Оренбургский Тракт» земельный участок площадью 20000 кв.м был предварительно согласован ООО «Смарт Медиа» для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт с утверждением акта выбора земельного участка в порядке статей 30, 31, 33 Земельного кодекса РФ.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «Смарт Медиа» и опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 19.06.2014 №23(254).

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 16:50:171302:304.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 24.07.2014 №4268 земельный участок с кадастровым номером 16:50:171302:304 площадью 20000 кв.м предоставлен ООО «Смарт Медиа» в аренду сроком на 10 лет для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт. Заключен договор аренды земли от 02.09.2014 №17922.

Вместе с тем, в рассматриваемой ситуации сообщения о возможном предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:110511:41, 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 в периодические печатные издания не направлялись.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ, в редакции на момент совершения нарушения).

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, определенные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

При этом ЗК РФ не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, ЗК РФ не урегулирован.

Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с

пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Согласно этому принципу регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов.

Между тем целями проведения торгов являются привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Поэтому в ситуации, когда на испрашиваемый земельный участок подано несколько заявок с предварительным согласованием места размещения объекта, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Проведение торгов в этом случае не противоречит статьям 30 и 31 ЗК РФ, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта. Иной порядок предоставления земельных участков влечет за собой нарушение требований статьи 1 ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010г. №4224/10.

Процедура выбора земельного участка предусматривает, в том числе, обязанность органов местного самоуправления городских или сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков предоставляется владеющими этой информацией лицами по запросу органа местного самоуправления бесплатно в установленный пунктом 2 статьи 31 ЗК РФ срок.

Таким образом, ЗК РФ исходит из того, что разрешенные условия использования соответствующей территории могут объективно препятствовать предоставлению конкретного земельного участка для размещения объекта определенного назначения, несмотря на то, что они содержатся в неопубликованных для всеобщего сведения документах. После определения участка(ов), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого подано заявление, пункт 3 статьи 31 ЗК РФ обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии заинтересованными лицами могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 ЗК РФ стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после предусмотренного законом публичного информирования населения.

Вместе с тем, при принятии Исполнительным комитетом города Казани Постановлений о предварительном согласовании места размещения объекта публикация информационного сообщения не производилась ни в одном печатном издании.

Таким образом, при принятии Постановления Исполнительного комитета г.Казани от 04.03.2011 №808 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Интеллект и Право», Постановления Исполнительного комитета г.Казани от 25.05.2011 №2764 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Интеллект и Право», Постановления Исполнительного комитета г.Казани от 06.06.2014 №3072 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Катион» места размещения объекта по ул.Оренбургский Тракт», Постановления Исполнительного комитета г.Казани от 06.06.2014 №3073 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Смарт Медиа» места размещения объекта по ул.Оренбургский Тракт», не соблюдены требования пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, и тем самым нарушен общий принцип справедливого, открытого и прозрачного предоставления земельных участков, закрепленный в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Тем самым, Исполнительный комитет города Казани лишил заинтересованных лиц возможности заявить возражения против размещения конкретного объекта, а потенциально заинтересованных лиц возможности подать документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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.

Исходя из изложенного, действия Исполнительного комитета г.Казани являются нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:110511:41, 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 под строительство торговых комплексов «Леруа Мерлен» без публикации информационного сообщения, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела №06-368/2015 ответчиком Исполнительным комитетом г. Казани были представлены пояснения и документы, что на основании представленных заявления и документов в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации Исполнительным комитетом г.Казани застройщику – ООО «Интеллект и Право» – выданы разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию 1-2-этажного торгового центра «Леруа Мерлен» по ул.Ф.Амирхана от 23.12.2011 №RU16301000-322-гр и от 17.06.2013 №RU16301000-57гр соответственно (на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110511:41).

На основании представленных заявления и документов в соответствии со статьями 51 и 55 Кодекса Исполнительным комитетом г.Казани застройщику – ООО «Леруа Мерлен Восток» – выданы разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию торгового центра «Леруа-Мерлен» по ул.Оренбургский тракт от 22.05.2015 №RU16301000-62-гр, от 29.12.2015 №16-RU16301000-144-2015 соответственно (земельный участок с кадастровым номером 16:50:171302:305).

Исх. письмом №19084/КЗИО-ИСХ от 16.12.2015 г. ответчиком Исполнительным комитетом г. Казани были представлены пояснения и документы, что сообщения о поступивших в Исполнительный комитет г.Казани заявлениях о выборе земельных участков площадью 65000 кв.м, 20000 кв.м по ул.Оренбургский Тракт для строительства многофункционального комплекса с предварительным согласованием места размещения объекта были опубликованы в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 24.04.2014 №15(246).

Постановление от 06.06.2014 №3072 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Катион» места размещения объекта по ул.Оренбургский Тракт» опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 19.06.2014 №23(254).

Постановление от 06.06.2014 №3073 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «Смарт Медиа» места размещения объекта по ул.Оренбургский Тракт» опубликовано в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования г.Казани от 19.06.2014 №23(254).

Следовательно, при предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 публичное информирование населения было произведено в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Вместе с тем, нельзя не отметить тот факт, что согласно ст. 31 Земельного кодекса гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Порядок предоставления Исполнительным комитетом г. Казани услуги по принятию решения о предварительном согласовании места размещения объекта на момент обращений ООО «Катион» регулировался:

- Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани от 28.06.2012 №4315 «Об утверждении Административного регламента предоставления Исполнительным комитетом г. Казани услуги по принятию решения о предварительном согласовании места размещения объекта»,

- Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани от 20.08.2013 №7549 «Об утверждении Административного регламента предоставления Исполнительным комитетом г. Казани услуги по принятию решения о предварительном согласовании места размещения объекта»,

- Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани от 14.08.2014 №4827 «Об утверждении Административного регламента предоставления Исполнительным комитетом г. Казани услуги по принятию решения о предварительном согласовании места размещения объекта».

В соответствии с вышеуказанными Регламентами, заявитель (его представитель) подает заявление с приложением указанных в пункте 2.5 Регламента документов.

В соответствии с пунктом 2.5. Регламентов к заявлению о выборе земельного участка прилагаются необходимые документы, в том числе:

- технико-экономическое обоснование проекта строительства;

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в случае если государственный кадастровый учет испрашиваемого земельного участка не осуществлен).

При этом подача неполного комплекта документов, указанных в [пункте 2.5](#) Регламента является основанием для отказа в приеме заявления.

В соответствии с пунктом 3.3. Регламента в случае наличия оснований для отказа в приеме документов, указанных в [пункте 2.8](#) Регламента, заявителю возвращаются

документы с письменным объяснением содержания выявленных оснований для отказа в приеме документов.

В рассматриваемой ситуации технико-экономическое обоснование проекта строительства в виде эскизного проекта планировки земельного участка было предоставлено в адрес МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета города Казани» лишь 28.03.2014 года, спустя девять месяцев с момента подачи первого заявления, уже после одобрения строительства на земельном участке торгово-административного комплекса.

Также стоит отметить, что с заявлениями о предоставлении земельного участка ООО «Катион» обращалось неоднократно, с изменением целевого назначения объекта строительства.

Заявлением №28/1 от 05.06.2013 года ООО «Катион» обратилось в адрес Мэра города Казани с просьбой рассмотреть возможность **строительства торгово-административного комплекса.**

Заявлением №33 от 29.08.2013 года ООО «Катион» обратилось в адрес МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета города Казани» с просьбой рассмотреть возможность **строительства торгово-административного комплекса.**

Заявлением от 04.10.2013 года ООО «Катион» обратилось в адрес МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета города Казани» с просьбой рассмотреть возможность **строительства многофункционального комплекса.**

В ответ на указанное заявление 22.10.2013 года МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета города Казани» сообщило ООО «Катион» о возможности формирования земельного участка для **строительства торгово-административного комплекса.**

Заявлением от 13.02.2014 года ООО «Катион» обратилось в адрес МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета города Казани» о выборе земельного участка для строительства с предварительным согласованием размещения объекта **под строительство многофункционального комплекса.**

В ответ на указанное заявление 14.03.2014 года МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета города Казани» сообщило ООО «Катион» о невозможности формирования земельного участка **под строительство многофункционального комплекса**, указав, что формирование земельного участка возможно для **строительства торгово-административного комплекса.**

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 16:50:171302:305 площадью 65000 кв.м. был переуступлен ООО «Катион» в пользу ООО «ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК» спустя месяц с момента заключения договора аренды земли от 02.09.2014 №17923, соглашением о передаче прав и обязанностей от 07.10.2014 №703/3.

При этом стоимость передаваемых прав и обязанностей по договору аренды

02.09.2014 №17923 составила 415 млн. 682 тыс. 689, 50 руб.

Перечисление денежных средств ООО «ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК» в пользу ООО «Катион» подтверждается платежным поручением №8939 от 23.10.2014 г. на сумму 415 млн. 682 тыс. 689, 50 руб.

Также важно отметить, что ООО «Смарт Медиа» на протяжении 2014 года не выполнялись обязательства внесения арендной платы по договору аренды от 02.09.2014 года №17922 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171302:304 площадью 20000 кв.м., предоставленного в аренду сроком на 10 лет для строительства многофункционального комплекса по ул.Оренбургский Тракт.

Статья 1 ЗК РФ декларирует платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В силу [п. 1 ст. 65](#) ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование ([ст. 606](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно [п. 1 ст. 614](#) Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в [п. 7](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, то в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу [подп. 7 п. 1 ст. 1](#) и [ст. 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется.

Следовательно, ввиду платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

Согласно акту сверки расчетов по арендной плате за землю за декабрь 2015 года, представленному Исполнительным комитетом г.Казани, следует, что за 2014 год по договору аренды от 02.09.2014 года №17922 начислено арендных платежей на сумму 7 млн. 453 тыс. 130 руб.

Вместе с тем, оплата арендной платы ООО «Смарт Медиа» на протяжении 2014 года не осуществлялась.

В 2015 году ООО «Смарт Медиа» перечислено по договору аренды от 02.09.2014

года №17922 в счет внесения арендной платы 27 млн. 513 тыс. 974 руб.

По состоянию на декабрь 2015 года за ООО «Смарт Медиа» по договору аренды от 02.09.2014 года №17922 числится задолженность в размере 3 млн. 461 тыс. 233 руб.

Доказательств принятия мер, направленных на взыскание задолженности в размере 3 млн. 461 тыс. 233 руб. по арендным платежам с ООО «Смарт Медиа», ответчиком по делу не представлено.

15 февраля 2016 года, в соответствии со статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Татарстанского УФАС России выдала ответчику Исполнительному комитету муниципального образования города Казани заключение об обстоятельствах дела исх.№ РХ-06/2365 от 24.02.2016 года.

В ответ на заключение об обстоятельствах дела исх.№ РХ-06/2365 от 24.02.2016 года Исполнительный комитет муниципального образования города Казани предоставил пояснения исх.№ 3055/КЗИО-ИСХ от 11.03.2016 г., что подготовку проекта постановления Исполнительного комитета г.Казани от 04.03.2011 №808 о предварительном согласовании ООО «Интеллект и Право» места размещения объекта по ул.Фатыха Амирхана осуществлял главный специалист отдела формирования земельных участков Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани Ищенко Ярослава Евгеньевна.

По вопросу уплаты арендной платы по договору аренды земельного участка от 02.09.2014 №17922, заключенному с ООО «Смарт Медиа», в связи с образовавшейся у ООО «Смарт Медиа» задолженностью по уплате арендной платы за землю по договору аренды земельного участка от 02.09.2014 №17922 по состоянию на 16.07.2015 в размере - 20 879 198,38 руб. Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани (далее - Комитет) в адрес ООО «Смарт Медиа» было направлено предарбитражное предупреждение (от 27.07.2015 №11397/кзио-исх) о необходимости погашения задолженности в полном объеме. Платежным поручением от 23.11.2015 №1 ООО «Смарт Медиа» была произведена оплата в размере – 27 513 974,71 руб.

В связи с образовавшейся у ООО «Смарт Медиа» задолженностью по уплате арендной платы за землю по состоянию на 24.02.2016 года в размере 6 449 756,84 руб., в том числе пени – 5 641 837,55 руб., Комитетом в адрес ООО «Смарт Медиа» вновь направлено предарбитражное предупреждение (от 26.02.2016 №2398/кзио-исх) о необходимости погашения задолженности в срок до 15.03.2016. При этом сообщая, что сумма ежемесячной арендной платы по указанному договору аренды земли составляет – 1 490 626,0 руб.

При принятии решения, Комиссией учтены вышеуказанные пояснения, доказательства и доводы, предоставленные ответчиком в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного

характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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.

В частности, в соответствии с частью 1 данной статьи запрещаются:

- предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона;
- создание дискриминационных условий.

Таким образом, действия Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани являются нарушением пунктов 7 и 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:110511:41, 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 под строительство торговых комплексов «Леруа Мерлен» с нарушением земельного законодательства.

Согласно части 1 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 37, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Исполнительный комитет муниципального образования города Казани нарушившим пункты 7 и 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:110511:41, 16:50:171302:304, 16:50:171302:305 под строительство торговых комплексов «Леруа Мерлен» с нарушением земельного законодательства.
2. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.
3. Основания для принятия иных мер, направленных на пресечение нарушения антимонопольного законодательства, отсутствуют.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.