Исх. №ИП-06/4910 от 04.04.2019

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <…> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <…> – (должностное лицо)

<…> – (должностное лицо)

рассмотрев дело №06-10/2019 по признакам нарушения Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района и <…> статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером <…> без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

в присутствии:

-представителя Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района по доверенности от 19.02.2019г. – <…>

- представителя Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района по доверенности от 07.05.2018г.- <…>

в отсутствии:

- представителя <…> извещенного надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и <…> явилось обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе проведения контрольных мероприятий Татарстанским УФАС России было установлено следующее.

Постановлением Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан №1550 от 12.07.2013г. земельный участок с кадастровым номером <…> площадью <…> с разрешенным использованием – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок по адресу: <…>

Во исполнение вышеуказанного постановления между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и <…> заключен договор аренды земельного участка №1-01-169 от 09 августа 2013г.

Срок аренды земельного участка с 12.07.2013г. по 11.07.2016г.

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером <…> со степенью готовности 90% зарегистрирован 20 марта 2018 г.

29.03.2018г. между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского

муниципального района Республики Татарстан и <…> был заключен договор аренды земельного участка №1-01-016 сроком на 3 года.

Таким образом, Татарстанское УФАС России приходит к выводу о том, что <…> фактически продолжало пользоваться земельным участком в отсутствие договорных отношений с органом местного самоуправления Лаишевского муниципального района.

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 данной статьи.

В соответствии с п. 15 ст. 39.8 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.

Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - п. 4 данной статьи.

Так одним из условий реализации такого права является подача заявления о заключении нового договора аренды такого земельного участка до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка.

В рассматриваемом случае заявление было подано 20 марта 2018г., однако договор аренды за период окончания договора аренды №1-01-169 от 09.08.2013г. по 29.03.2018г. Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района РТ не был представлен.

Согласно подп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ 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 настоящей статьи.

Пунктом 5 указанной статьи установлено, что 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:

1) 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;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, 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.

Статьей 39.1 ЗК РФ установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии со статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. При этом законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Как следует из положений пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, установленный пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, положениями которого не определен срок действия такого договора, не представляется возможным, поскольку это не следует из положений Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, по истечении срока договора аренды земельного участка такой договор прекращает свое действие, а муниципальное имущество должно быть возвращено из чужого пользования.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, в период с 11.07.2016г. по 29.03.2018г. - <… > получило возможность пользования земельным участком в отсутствие законных оснований.

Передача муниципального имущества конкретному лицу на срок, превышающий определенный законом, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении и пользовании указанного имущества.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае <…> в результате достигнутой договоренности с органами местного самоуправления, в нарушение порядка предоставления земельного участка, необоснованно получило преимущественный доступ к муниципальному имуществу.

По мнению Татарстанского УФАС России, действия Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района по предоставлению муниципального имущества в нарушение норм действующего законодательства свидетельствует о наличии достигнутого соглашения с конкретным лицом.

В силу статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135- ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами

местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

<…>

До окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения ответчики не представили возражения в письменной форме.

Согласно части 1 статьи 37 Закона 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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 15, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Татарстанского УФАС России,

РЕШИЛА:

1.Признать Палату имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района <…> и <…> нарушившими статью 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером <…> без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

3.Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии:	<…> – (должностное лицо)
Члены Комиссии:	<…> – (должностное лицо)
	<…> – (должностное лицо)

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.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях установлена административная ответственность.