

На основании приказа от 12.07.2019 года №02/287-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан.

По итогам рассмотрения и изучения документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района, были установлены следующие обстоятельства.

В ходе анализа информации и документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан относительно земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560, 16:19:000000:576, установлено следующее.

18 декабря 2014 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице председателя <...> и ООО «Агрофирма «Восток» (ИНН 1647010216) в лице директора <...> был заключен договор аренды земельных участков № 38-14/ю, по которому были переданы в аренду земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности.

Договор аренды земельных участков заключен на основании Постановления Руководителя Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан № 2692 от 18.12.2014.

Описание земельных участков, предоставленных в аренду:

- Площадь 1 788 395,95 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:529, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство

- Площадь 3 088 865 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:541, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Багряжское сельское поселение,

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство

- Площадь 2 693 482 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:530, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район,

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство,

- Площадь 2 306 257, 37 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:559, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхненалимское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство,

- Площадь 2 679 013 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:553, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Дуртмунчинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

- Площадь 1 439 097,24 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:555, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

- Площадь 1 981 137,76 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:528, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

- Площадь 79 834,42 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:560, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

- Площадь 1 834 334,09 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:576, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон возникшие с 18.12.2014 и действуют по 17.12.2017 г.

28 ноября 2017 года в связи с истечением срока действия договора № 38-14/ю от 18.12.2014 на имя Главы и Руководителя Исполнительного комитета Заинского муниципального района поступает заявление от ООО «Агрофирма «Восток» о предоставлении земельных участков на праве аренды.

21 декабря 2017 г., рассмотрев обращение ООО «Агрофирма «Восток», Исполнительный комитет Заинского муниципального района, руководствуясь ст. 22, 39.2, пп.31 п.2 ст. 39.6, 42 Земельного кодекса Российской Федерации, принимает Постановление о предоставлении ООО «Агрофирма «Восток» на праве аренды сроком на три года земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560, 16:19:000000:576 и расторжении договора аренды земельных участков № 38-14/ю от 18.12. 2014 г.

Вместе с тем, земельные участки в распоряжение арендодателя по акту приему-передачи возвращены не были.

26 апреля 2018 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице <...> и ООО «Агрофирма Восток» (ИНН 1647010216) в лице <...> был заключен договор аренды земельных участков № 16-18/ю, по которому были переданы в аренду

вышеуказанные земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон возникшие с 21.12.2017 и действуют по 20.12.2020.

26 апреля 2018 года в связи с изменением площадей предоставляемых земельных участков, между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице <...> и ООО «Агрофирма Восток» (ИНН 1647010216) в лице <...> было заключено дополнительное соглашение №1 о внесении изменений в договор аренды земельных участков № 16-18/ю от 26.04.2018.

Таким образом, ООО «Агрофирма «Восток» с 17.12.2017 по 26.04.2018 осуществляло пользование земельными участками с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560 в отсутствие действующего договора аренды.

Так же в ходе анализа информации и документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан относительно земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558, установлено следующее.

23 декабря 2014 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице председателя <...> и ООО Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410) в лице директора <...> был заключен договор аренды земельных участков № 40-14/ю, по которому были переданы в аренду земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности.

Договор аренды земельных участков заключен на основании Постановления Руководителя Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан № 3008 от 23.12.2014.

Описание земельных участков, предоставленных в аренду:

Площадь 2 408 428,26 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:572, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Бегишевское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Площадь 3 490 184,23 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:574, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, СПК Нур.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Площадь 1 868 513,61 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:561, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

Площадь 969 836,4 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:554, расположенный по

адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

Площадь 332 190,83 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:544, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

Площадь 420 536,34 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:552, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнепинеячинское СП.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Площадь 757 818 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:558, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнепинеячинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 23.12.2014 и действуют по 22.12.2017.

21 ноября 2017 года, в связи с истечением срока действия договора № 40-14/ю от 23.12.2014, на имя Главы Заинского муниципального района поступает заявление от ООО «Агрофирма «Зай» (вх. №487) о предоставлении земельных участков на праве аренды без проведения аукциона.

19 декабря 2017 г., рассмотрев обращение ООО «Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410), Исполнительный комитет Заинского муниципального района, руководствуясь ст. 22, 39.2, пп.31 п.2 ст. 39.6, 42 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, ст. 45 Устава Заинского муниципального района, принимает Постановление № 2381 о предоставлении ООО «Агрофирма «Зай» на праве аренды сроком на три года земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 и о расторжении договора аренды земельных участков № 40-14/ю от 23.12.2014.

Вместе с тем, земельные участки в распоряжение арендодателя по акту приему-передачи возвращены не были.

03 апреля 2018 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице <...> и ООО «Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410) в лице <...> был заключен договор аренды земельных участков № 09-18/ю, по которому были переданы в аренду вышеуказанные земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон возникшие с 19.12.2017 и действуют по 18.12.2020.

Таким образом, ООО «Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410) с 22.12.2017 по 03.04.2018 осуществляло пользование земельными участками с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 в отсутствие действующего договора аренды.

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 ГК РФ 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 положения 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.

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 РФ.

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

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, ООО «Агрофирма «Зай» получило возможность пользования земельными участками 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.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому 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.

Нарушение порядка предоставления и использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ведет к ограничению, устранению конкуренции.

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

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 с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, бездействие Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части неосуществления возврата из пользования ООО «Агрофирма «Зай» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 и ООО «Агрофирма «Восток» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560 по истечении договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в бездействии Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в части неосуществления возврата из пользования ООО «Агрофирма «Зай» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 и ООО «Агрофирма «Восток» земельных участков с кадастровыми номерами

16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560 по истечении договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем устранения причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, а именно:

- указать ответственным должностным лицам о недопустимости нарушений порядка возврата земельных участков из пользования третьих лиц, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Предупреждение необходимо выполнить в течение 30 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>

(Должностное лицо)