

ИП-06/12783 от 27.08.2019

На основании приказа от 08 мая 2019 года №01/201-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан».

По результатам проверки Татарстанским УФАС России установлено следующее.

20 июля 2018 г. между Исполнительным комитетом Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Исполнительный комитет) и АО «Зеленодольскгорстрой» (ИНН 1648012061) заключен договор аренды земельного участка № Зем-1-1503а, по условиям которого в аренду обществу предоставлен земельный участок площадью 3491 кв. м., расположенный по адресу: РТ, Зеленодольский р-н, г. Зеленодольск, ул. Тургенева, д. 21 А, с кадастровым номером 16:49:010506:701 с разрешенным использованием: строительство многоквартирного жилого дома.

Согласно п. 1.3 договора № Зем-1-1503а, на момент заключения настоящего договора имеется обременение в пользу ЗАО «Зеленодольскгорстрой» на основании договора аренды № Зем-1 -1101а от 18.06.2014 г., с которым заключено соглашение о расторжении (договор на момент окончания проверки не представлен).

Согласно п. 2.1 договор заключен сроком с 20.07.2018 по 18.06.2019 г.

17 января 2019 г. АО «Зеленодольскгорстрой» обращается в адрес Палаты имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района РТ в целях продления срока аренды земельного участка с кадастровым номером 16:49:010506:701 для строительства многоэтажного жилого дома. К обращению было приложено выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства, согласно которому на земельном участке с кадастровым номером 16:49:010506:701 расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:49:010506:865 (степень готовности – 20 %, проектируемое назначение: многоквартирный дом, правообладатель – АО «Зеленодольскгорстрой», дата регистрации – 15.01.2019 г.).

10 апреля 2019 г. между Исполнительным комитетом и АО «Зеленодольскгорстрой» (ИНН 1648012061) заключен договор аренды земельного участка № Зем-1-1565а, по условиям которого в аренду обществу предоставлен земельный участок площадью 3491 кв. м., расположенный по адресу: РТ, Зеленодольский р-н, г. Зеленодольск, ул. Тургенева, д. 21 А, с кадастровым номером 16:49:010506:701 с разрешенным использованием: строительство многоквартирного жилого дома.

Как следует из п. 1.1 договора аренды № Зем-1-1565а, земельный участок с кадастровым номером 16:49:010506:701 был предоставлен в целях завершения строительства объекта (многоквартирный дом), руководствуясь положениями п. 21 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации № 137-ФЗ, ст. 39.6, 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации № 137-ФЗ, 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, земельный участок с кадастровым номером 16:49:010506:701 был предоставлен после 1 марта 2015 года (договор аренды № Зем-1-1503а от 20.07.2018 г.), объект незавершенного строительства зарегистрирован 15 января 2019 г. (запись регистрации 16:49:010506:865-16/016/2019-1 от 15.01.2019 г.), соответственно, при предоставлении спорного земельного участка положения п. 21 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации № 137-ФЗ не применимы.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время, частью 3 статьи 212 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

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.

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.

Применение положений подп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ при предоставлении АО «Зеленодольскгорстрой» спорного земельного участка также неприменимы так, как общество не является собственником объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов.

Подп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрена возможность предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, 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

На основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

При этом в силу пункта 2 указанной статьи Гражданского кодекса Российской Федерации требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Инспекция отмечает, орган местного самоуправления Зеленодольского муниципального района в суд с требованием об изъятии объекта незавершенного строительства не обращался, что косвенно может свидетельствовать о наличии достигнутого антиконкурентного соглашения между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом.

Таким образом, Исполнительным комитетом нарушен порядок предоставления спорного земельного участка в аренду АО «Зеленодольскгорстрой».

Инспекция отмечает, что Палата имущественных и земельных отношений

Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан является постоянно действующим органом местного самоуправления района, осуществляющим в пределах своих полномочий управление муниципальным имуществом (земельными участками).

Указанный земельный участок был предоставлен на основании заявления АО «Зеленодольскгорстрой» без проведения конкурентных процедур и опубликования информации о предоставлении указанного участка.

Реализация права хозяйствующих субъектов и граждан на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

Следовательно, одним из основных условий предоставления муниципального имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при передачи муниципального имущества, а также условия предоставления достаточно полной и достоверной информации.

Соответственно, были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре предоставления земельного участка.

В результате предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:49:010506:701 без проведения торгов Общество получило доступ к муниципальному имуществу по максимально низкой цене без участия в какой-либо конкурентной борьбе, без подачи предложений о повышении арендной платы.

Заключение договора с АО «Зеленодольскгорстрой» и отсутствие конкурентных процедур способствовало созданию преимущественного положения для общества и лишило возможности других хозяйствующих субъектов реализовать свое право на заключение договора аренды.

Несоблюдение процедуры предоставления земельного участка нарушило права иных хозяйствующих субъектов, с которыми договор аренды не заключен вследствие предоставления преимущества АО «Зеленодольскгорстрой».

Необходимо отметить, что непроведение аукциона, подразумевающее состязательность участников, в случаях, когда его проведение обязательно, не может не влиять на состояние конкуренции.

Федеральная антимонопольная служба неоднократно указывала на то, что действия органов государственной власти и органов местного самоуправления по заключению договоров (контрактов) на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг в "обход" обязательных процедур торгов или иных конкурентных способов определения поставщика приводят к недопущению, устранению, ограничению конкуренции и рассматриваются в практике антимонопольных органов в качестве нарушений статей 15, 16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Данная позиция основана, в том числе, на выводах, которые содержатся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

от 29.11.2011 N 8799/11 по делу N А66-7056/2010, а также в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2015 N 307КГ15-1408 о том, что в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Соответственно, были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре предоставления земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 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, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 связи с наличием в действии Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в части предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:49:010506:701 без проведения конкурентных процедур ЗАО «Зеленодольскгорстрой», 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 необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путём изъятия земельного участка с кадастровым номером 16:49:010506:701 из владения и пользования ЗАО «Зеленодольскгорстрой».

Предупреждение необходимо выполнить в течение 90 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)