

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства 34/16/16-АМ

21 апреля 2017 года

г. Псков

Резолютивная часть решения оглашена 07 апреля 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 21 апреля 2017 года.

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

Председателя Комиссии – заместителя руководителя - начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «..» членов Комиссии начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России «...», главного специалиста – эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «...»

в присутствии представителей ответчика:

ООО «База отдыха «Калацкое» –

Государственного комитета Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды: в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев дело № 34/16/16-АМ по признакам нарушения Государственным комитетом Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды (местонахождение: 180001, г. Псков, ул. Некрасова, д. 23), ООО «База отдыха «Калацкое» (местонахождение: ул. Конная, д. 12, кв. 38, г.Псков, Псковская область, 180007), Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области (местонахождение: 180000, г. Псков, ул. Гоголя, д. 4), Управлением Росреестра по Псковской области (местоположение: 180017, г. Псков, ул. Рабочая, д. 11), пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите

конкуренции», выразившегося в заключении и реализации антиконкурентного соглашения, направленного на предоставление в аренду лесного участка с КН 60:15:6046002:36 ООО «База отдыха «Калацкое» без проведения торгов, что привело к ограничению доступа на товарный рынок и устранению с него хозяйствующих субъектов,

УСТАНОВИЛА:

В Псковское УФАС России поступили заявление ИП Луценко А.А. на действия Государственного комитета Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды (далее - Госкомитет) по предоставлению ООО «База отдыха «Калацкое» в аренду на 49 лет лесной участок с КН 60:15:6046002:36 без проведения торгов, установлены признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В заявлении указано, что Госкомитет до момента предоставления в аренду без проведения торгов ООО «База отдыха «Калацкое» лесного участка с КН 60:15:6046002:36, дважды проводил торги (материалы дела – заявления от 02.08.2016 № 494з).

Указанные обстоятельства, по мнению заявителя, а именно, осуществление действий по постановке на кадастровый учет лесных участков КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36, образованных из КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, передача в аренду ООО «База отдыха «Калацкое» лесного участка с КН 60:15:6046002:36 без проведения торгов, свидетельствуют о наличии признаков нарушения пункта 1 статьи 16 Закона «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела лица, участвующие в деле, дали следующие пояснения.

Госкомитетом представлена письменная позиция, в которой указано, что предоставление лесного участка Обществу осуществлялось в рамках действующего законодательства, и в действиях Госкомитета отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства (материалы дела).

ООО «База отдыха «Калацкое» представлена письменная позиция, в

которой указано, что заключение договора аренды без проведения торгов, не может свидетельствовать о нарушении сторонами ст. 16 Закона о защите конкуренции, и указало, что в действиях Общества отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства (материалы дела).

Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области представлена письменная позиция, в которой указано, что на момент осуществления действий по государственной регистрации права собственности на спорный лесной участок не обладало информацией о наличии на участке объектов капитального строительства, и в действиях Управления отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства (материалы дела).

Управление Росреестра по Псковской области представило письменные пояснения, в которых указало, что действия по регистрации договора аренды лесного участка с КН 60:15:6046002:36 осуществлялись Управлением в рамках действующего законодательства, а также указало, что в действиях Управления отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства (материалы дела).

Администрация Печорского района в письменной позиции указало, что здание Кафе при выдаче разрешения на строительство, ввода в эксплуатацию располагалось на земельном участке с КН 60:15:6046002:2.

Руководствуясь статьей 48.1 Закон о защите конкуренции, управлением было изготовлено и направлено сторонам по делу заключения по обстоятельствам дела.

На указанное заключение в установленный срок (10 дней) поступили возражения: от ООО «База отдыха «Калацкое» представило возражения (от 21.03.2017 № 5), в которых указало на нарушение Псковским УФАС России при рассмотрении дела п.3.144 Административного регламента, утвержденного Приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, а также указало на лишение Общества прав на защиту; от Госкомитета (от 30.03.2017 № ПР-09-1251), о нарушении Псковским УФАС России п.1 ч.2 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции; от Управления Росреестра по Псковской области (от 04.04.2017 № 01268), в которых Управление указало на отсутствие в его действиях нарушения антимонопольного законодательства, и указало на необходимость прекращения в отношении его дела на

основании п.1, ч.1, ст.48 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные в материалы дела документы, материалы проверок, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Псковского УФАС России установила:

Пунктом 2 ч.1 ст.83 Лесного Кодекса, установлено, что органам государственной власти субъектов Российской Федерации переданы полномочия по предоставлению в пределах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование, а также заключению договоров купли-продажи лесных насаждений, в том числе организации и проведению соответствующих аукционов.

Пунктом 4 части 3 ст. 74 Лесного Кодекса РФ установлено, что без проведения торгов договоры аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются в случае нахождения на таких лесных участках зданий, сооружений (указанные договоры аренды заключаются с собственниками этих зданий, сооружений, помещений в них или юридическими лицами, которым эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

В соответствии с частью 1 статьи 39.14. Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

- осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- подача в уполномоченный орган заявления о предоставлении земельного участка;
- заключение договора аренды земельного участка.

Абзацем 10 п.15 Порядка, утвержденного Приказом Минприроды России от 28.10.2015 № 445 «Об утверждении порядка подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности», установлено,

что Уполномоченный орган, в порядке предусмотренном подпунктом 4 части 3 статьи 74 ЛК РФ, должен располагать документами, удостоверяющие право собственности на здания, сооружения, помещения в них, расположенные на лесном участке, или документы, подтверждающие право хозяйственного ведения или оперативного управления такими объектами.

Указом Губернатора от 20.06.2013 № 38-УГ «Об утверждении Административного регламента предоставления Государственным комитетом Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды государственной услуги по предоставлению в пределах земель лесного фонда лесных участков в аренду без проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды лесного участка» (далее – Указ № 38-УГ), утвержден порядок предоставления лесных участков без торгов и определен Уполномоченный орган - Государственный комитет Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды.

Согласно раздела 2 Указа № 38-УГ, предоставление государственной услуги осуществляется в отношении:

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - в целях использования лесов для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - в целях использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых, если выполнение таких работ влечет за собой проведение рубок лесных насаждений, строительство объектов капитального строительства;

юридических лиц и граждан - в целях использования лесов для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, специализированных портов;

юридических лиц и граждан - в целях использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов (далее - линейные объекты);

юридических лиц и граждан - в целях использования лесов для реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов;

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - для заготовки древесины на лесных участках, предоставленных для использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых, если выполнение таких работ влечет за собой проведение рубок лесных насаждений, строительство объектов капитального строительства, для использования лесов для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, специализированных портов, для использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, для использования лесов для переработки древесины и иных лесных ресурсов;

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - для выполнения изыскательских работ.

Таким образом, лесной участок может быть предоставлен юридическому лицу, только для целей, указанных в разделе 2 Указа № 38-УГ.

06 апреля 2016 года в Госкомитет ООО «База отдыха «Калацкое» (далее - Общество) подало заявление о предоставлении в аренду лесного участка без проведения торгов с КН 60:15:6046002:36 и указало, что на данном лесном участке расположено нежилое здание с КН 60:15:6033001:284, адрес местонахождения: Псковская область, Печорский р/н, Новоизборская волость, у о.Калацкое, д.б/н.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ, ООО «База отдыха «Калацкое», является юридическим лицом (материалы дела).

Также заявление Общества содержало, сообщение о приобретении прав в отношении всех зданий, строений, сооружений, расположенных на лесном участке с КН 60:15:6046002:36, которое содержало сведения о здании кафе, расположенном на земельном участке с КН 60:15:6046002:2, КН здания КН 60:15:6046002:22.

К заявлению Обществом был представлен перечень документов согласно раздела 6 Указа № 38-УГ.

По результатам рассмотрения заявления Общества, Госкомитетом 19.04.2016 был издан Приказ от 19.04.2016 № 276 «О предоставлении в пределах лесного фонда участка в аренду без проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка ООО «База отдыха «Калацкое»».

19 апреля 2016 года Госкомитетом был заключен договор аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности № 1-2016. (материалы дела).

Предметом указанного договора, является лесной участок с КН 60:15:6046002:36 площадь 17983 (+/- 2347 кв.м.) кв.м., местонахождения: Псковская область, р-н Печорский, относительно ориентира СПК «Новоизборский», разрешенное использование: для ведение лесного хозяйства.

Предоставленный Госкомитетом Обществу лесной участок КН 60:15:6046002:36 был сформирован из КН 60:15:6046002:31, КН 60:15:6046002:30.

В соответствии с частью 6 статьи 70.1 Лесного кодекса Российской Федерации при предоставлении лесных участков в аренду (в случае заключения договора аренды лесного участка в соответствии с частью 3 статьи 74 настоящего Кодекса) выполнение работ по подготовке проектной документации лесных участков может быть обеспечено заинтересованным лицом.

Согласно части 2 статьи 70.1. Лесного кодекса Российской Федерации в проектной документации лесных участков указываются площадь проектируемого лесного участка, описание его местоположения и границ, целевое назначение и вид разрешенного использования лесов, а также иные количественные и качественные характеристики лесных участков.

Согласно статье 93 Лесного кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на лесные участки, ограничения (обременения) этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно данным представленным Кадастровым инженером

В.А.Мыслецом договор на проведение кадастровых работ был заключен им с заинтересованным лицом ООО «База отдыха «Калацкое» и была произведена оплата за выполненные кадастровые работы (материалы дела копия межевого плана от 16.03.2016, ответ на запрос от 16.08.2016 № 3448/БТ). Обществом факт заключения договора с Кадастровым инженером В.А.Мыслецом на поведение кадастровых работ и их оплата не отрицается и подтверждается представленной копией договора (материалы дела).

Учитывая вышеизложенное, предоставление лесного участка КН 60:15:6046002:36 Госкомитетом Обществу, не соответствует, целям указанным в разделе 2 Указа № 38-УГ (проект освоения лесов – приказ от 04.10.2016 № 878).

На лесные участки с КН 60:15:6046002:31, КН 60:15:6046002:30 (из которых сформирован предоставленный в аренду лесной участок с КН 60:15:6046002:36) Госкомитетом неоднократно проводились торги, по предоставлению в аренду лесных участков, а именно:

13 ноября 2014 года Комитетом на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении торгов № 131114/0803483/01 и размещена документация об аукционе, включая Лот №4 «лесные участки с КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, местоположение: Псковская область, Печорский район, г. Печоры, ул. Псковская, КУ «Печорское лесничество», участковое Печорское, кв.36, части выделов 30,31, площадь: 3,58 га.».

25 декабря 2014 года Управление вынесло решение и выдало предписание Комитету по результатам рассмотрения жалобы № 62/18.1/14-АМ о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в котором предписывает Госкомитету:

Аннулировать торги - аукцион на право заключение договора аренды лесных участков, находящихся в государственной собственности по Лоту № 4 «лесные участки с КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046005:31, местоположение: Псковская область, Печорский район, г.Печоры, ул.Псковская КУ «Печорское лесничество», участковое Печорское, кв.36, части выделов 30,31, площадь: 3,58 га.».

После решения апелляционной инстанции дело № А52-119/2015, торги Комитетом были аннулированы.

14 мая 2015 года на сайте <http://www.torgi.gov.ru> опубликовано извещение №140515/0803483/01 о проведении Госкомитетом аукциона по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной собственности, а именно ЛОТ№2 (лесные участки с КН 60:15:6046002:30, 60:15:6046002:31, расположенные в Псковская область, Печорский район, КУ «Печорское лесничество», участковое Печорское, кв.36, части выделов 30,31, площадь 3,58 Га), срок аренды 49 лет, дата проведения аукциона 15 июня 2015 года.

29 мая 2015 года Управление вынесло решение и выдало предписание Госкомитету по результатам рассмотрения жалобы № 43/18.1/15-АМ о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в котором предписывает Госкомитету:

Аннулировать торги - аукцион на право заключение договора аренды лесных участков, находящихся в государственной собственности по Лоту №2 «лесные участки с КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046005:31, местоположение: Псковская область, Печорский район, г.Печоры, ул.Псковская КУ «Печорское лесничество», участковое Печорское, кв.36, части выделов 30,31, площадь: 3,58 га.» (извещение № 140515/0803483/01). ;

Не совершать действий, направленных на организацию торгов на правозаключения договора аренды лесных участков, находящихся в государственной собственности, а именно лесных участков с КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, местоположение: Псковская область, Печорский район, г.Печоры, - ул.Псковская, КУ «Печорское лесничество», участковое Печорское, кв.36, части выделов 30,31, площадь: 3,58 га.», до устранения нарушений земельного законодательства ООО «База отдыха «Калацкое» по предписанию «Об устранении нарушения земельного законодательства» от 12 марта 2014 г. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

После решения апелляционной инстанции дело № А52-1907/2015, торги Комитетом были аннулированы.

Судами трех инстанций были сделаны выводы о том, что указанные лесные участки могут быть выставлены на торги, только после сноса объектов возведенных на них, с нарушением норм федерального

законодательства.

Учитывая вышеизложенное, участниками торгов и судебных процессов выступали Госкомитет и Общество, таким образом, и государственному органу и Обществу было известно о нарушении норм федерального законодательства Обществом в отношении указанных лесных участков.

Из Кадастровых паспортов земельных участков, которые были предметом указанных выше торгов:

Земельный участок с КН 60:15:6046002:30, площадь 3, 4958 (+/- 3272 кв.м.) га, местонахождения: Псковская область, р-н Печорский, относительно ориентира СПК «Новоизборский», разрешенное использование: для ведение лесного хозяйства. Объекты капитального строительства отсутствуют.

Указанный земельный участок снят с Кадастрового учета – 30.04.2016 (материалы дела).

Земельный участок с КН 60:15:6046002:31, площадь 931 (+/- 534 кв.м.) кв.м., местонахождения: Псковская область, р-н Печорский, относительно ориентира СПК «Новоизборский», разрешенное использование: для ведение лесного хозяйства. Объекты капитального строительства отсутствуют.

Указанный земельный участок снят с Кадастрового учета – 05.05.2016. (материалы дела)

Из указанных земельных участков были образованы земельные участки:

Из КН 60:15:6046002:30 были образованы КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36;

Из КН 60:15:6046002:31 был образован КН 60:15:6046002:36.

КН 60:15:6046002:36 площадь 17983 (+/- 2347 кв.м.) кв.м., местонахождения: Псковская область, р-н Печорский, относительно ориентира СПК «Новоизборский», разрешенное использование: для ведение лесного хозяйства. Расположены объекты капитального строительства с КН 60:15:6033001:284, КН 60:15:6046002:22.

Указанный земельный участок поставлен на Кадастровый учет – 01.04.2016.

КН 60:15:6046002:35 площадь 17906 (+/- 2342 кв.м.) кв.м., местонахождения: Псковская область, р-н Печорский, относительно ориентира СПК «Новоизборский», разрешенное использование: для ведение лесного хозяйства. Объекты капитального строительства отсутствуют.

Указанный земельный участок поставлен на Кадастровый учет – 01.04.2016.

Суммарная площадь лесных участков КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31 равна суммарной площади лесных участков КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36 и равна 35889 кв.м.

Таким образом, на момент предоставления в аренду без торгов лесного участка 19.04.2016, на кадастровом учете числилось 4 земельных участка (КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36), при этом право собственности на лесной участок, предоставленный в аренду КН 60:15:6046002:36 у собственника – Российской Федерации было зарегистрировано 27.04.2016 (материалы дела).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу, что Госкомитетом нарушена ч. 3 ст. 74 Лесного Кодекса РФ при предоставлении в аренду лесного участка с КН 60:15:6046002:36.

В соответствии со ст. 7 Лесного Кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (далее – Лесной Кодекс) лесным участком является земельный участок, границы которого определяются в соответствии со статьями 67, 69 и 92 настоящего Кодекса.

Согласно статье 214 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Органы государственной власти от имени Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде.

В соответствии с частью 2 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Согласно ст. 42 ЗК РФ собственник земельного участка должен соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Исходя из пункта 4 Типового положения о территориальном органе Федерального агентства по управлению государственным имуществом, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.11.2008 № 374, территориальный орган осуществляет полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, зарегистрированных на территории субъекта Российской Федерации, в котором территориальный орган осуществляет свою деятельность, иного федерального имущества, расположенного на территории субъекта Российской Федерации, в котором территориальный орган осуществляет свою деятельность, в том числе составляющего государственную казну Российской Федерации, в порядке, установленном настоящим Положением, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества в соответствии с настоящим Положением.

Собственником лесных участков КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36 является Российская Федерация, в лице Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 27.04.2016, лесные участки с КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36 относятся к землям – лесного фонда.

Требованиями ЛК РФ предусмотрено, что на землях лесного фонда не предусмотрено строительство капитальных объектов, а именно кафе и административно-бытового корпуса.

Госкомитетом 17.03.2016 в Росимущество по Псковской области направляется запрос от 17.03.2016 № ПР-05-0884 о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, в связи с образованием двух земельных участков путем перераспределения с КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, (прикладывается межевой план (выполненный кадастровым инженером Мыслевецом В.А.).

При этом, Росимущество по Псковской области получив от Госкомитета письмо от 11.04.2016 № Пр-05-1323 с просьбой направить ходатайство в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Псковской области о государственной регистрации права собственности на лесные участки с КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36, направляет ходатайство без учета того, что на одном из указанных лесных участках - КН 60:15:6046002:36 находятся объекты капитального строительства.

Довод ответчика о том, что ему не было известно (не является органом выдающим разрешение на строительство) о наличии на лесном участке объектов капитального строительства не соответствует фактическим обстоятельствам дела, а именно Госкомитетом к письму от 11.04.2016 № Пр-05-1323 были приложены Кадастровые паспорта на земельные участки с КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36 - расположены объекты капитального строительства с КН 60:15:6033001:284, КН 60:15:6046002:22 (материалы дела – Кадастровый паспорт).

Таким образом, Росимущество по Псковской области в нарушение ст. 42 ЗК РФ и ЛК РФ осуществило действия по направлению документов о регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки с КН 60:15:6046002:35, КН 60:15:6046002:36.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу, что о наличие объектов капитального строительства на земельном участке с КН 60:15:6046002:36 было известно Госкомитету (направление письма с приложением Кадастровых паспортов), Обществу (заказ выполнения кадастровых работ) и Росимуществу по Псковской области (направления заявления о регистрации права собственности Российской Федерации), указанные действия свидетельствуют о наличии между ними договоренности в устной форме, в результате которой Общество получило лесной участок с КН 60:15:6046002:36 без

проведения конкурсных процедур.

Пунктом 4 части 3 ст. 74 Лесного Кодекса РФ установлено, что без проведения торгов договоры аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются в случае нахождения на таких лесных участках зданий, сооружений (указанные договоры аренды заключаются с собственниками этих зданий, сооружений, помещений в них или юридическими лицами, которым эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

Из заявления Общества и позиции Госкомитета следует, что на момент обращения в Госкомитет с заявлением (06.04.2016), на праве собственности у Общества имелось нежилое здание – свидетельство о государственной регистрации права собственности от 25.11.2005, серия <...> -АЖ 243763 расположенное на земельном участке с КН 60:15:6046002:36.

В 2005 году ООО «База отдыха «Калацкое» обратилось в Администрацию Печорского района с заявлением (от 22.03.2005 № 12) о разрешении на строительство административно-бытового корпуса, к заявлению были приложены документы:

- копия договора аренды земельных участков с КН 60:15:6046002:2, КН 60:15:6046002:3

- схема генплана;

- архитектурная часть ПСД.

Распоряжение о разрешении на строительство было выдано 29.03.2005 № 331-р «О разрешении строительства административно-бытового корпуса».

Распоряжение об утверждении акта по приемке в эксплуатацию административно-бытового корпуса базы отдыха «Калацкое» было издано 14.09.2016 № 910-р.

В последующем, административно-бытовой корпус был поставлен на государственный кадастровый учет с присвоенным КН 60:15:6033001:284.

Согласно разрешению на строительства (распоряжение от 29.03.2005 № 331-р), техническому паспорту административно-

бытового корпуса, указанный корпус расположен на земельном участке с КН 60:15:6046002:3 – собственность Общества (материалы дела).

12.02.2013 года ООО «База отдыха «Калацкое» обратилось в Администрацию Печорского района с заявлением (от 12.02.2013 № 7) о выдачи разрешения на строительство здания (кафе) на территории Базы отдыха «Калацкое», к заявлению были приложены документы:

- свидетельство о гос. регистрации права собственности на земельный участок с КН 60:15:6046002:2;
- градостроительный план земельного участка;
- материалы, содержащиеся в проектной документации
- дополнительные документы (заявление от 26.02.2013)

Разрешение на строительство было получено 07 марта 2013 № 60515000-533.

Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано ООО «База отдыха «Калацкое» 02 июля 2013 года № 60515000-124.

19 августа 2013 здание кафе было поставлено на государственный кадастровый учет с присвоенным КН 60:15:6046002:22.

Согласно разрешению на строительства № 60515000-533 здание кафе с КН 60:15:6046002:22 расположено на земельном участке с КН 60:15:6046002:2 – собственность общества (материалы дела), а также право собственности на указанный объект возникло у Общества 27.05.2016, после заключения договора аренды земельного участка с КН 60:15:6046002:36.

Следует отметить, что отсутствие объектов капитального строительства на земельном участке с КН 60:15:6046002:36 (сформированном из КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31), а именно административно-бытового корпуса с КН 60:15:6033001:284, здания кафе с КН 60:15:6046002:22, подтверждается Актом проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области от 12 марта 2014 года №1, Предписание «Об

устранении нарушения земельного законодательства» Управления от 12 марта 2014, Протокол «Об административном правонарушении» Управления от 12 марта 2014 года, Постановление Управления от 20 марта 2014 года № 13/14.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России, приходит к выводу, что у Госкомитета отсутствовали основания для рассмотрения заявления Общества, в порядке предусмотренным Указом № 34-УГ, в связи с тем, что объект капитального строительства фактически располагался на земельном участке принадлежащим на праве собственности Обществу, указанные обстоятельства указывают на наличие признаков нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Согласно, договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности № 1-2016 от 19.04.2016, в аренду Обществу передан лесной участок площадью 1,7983 га.

Основанием для передачи в аренду лесного участка с КН 60:15:6046002:36, являлось наличие права собственности на нежилое здание – административно - бытовой корпус КН 60:15:6033001:284 площадью 278,1 кв.м.

Предоставление лесного участка указанной площади противоречит требованиям действующего законодательства, а именно:

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности недвижимое имущество, расположенное на земельных участках, обладают исключительным правом на выкуп этих участков или приобретение права аренды. В этом случае перечисленные лица должны обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана) (ч. 5 ст. 36 ЗК РФ).

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земли в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Кроме того, в соответствии с п. 7 ст. 36 ЗК РФ границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с

требованиями земельного и градостроительного законодательства. При этом площадь земельного участка, необходимая для использования объектов недвижимости и, следовательно, подлежащая передаче в собственность либо в аренду, определяется исходя из функционального назначения этих объектов.

Согласно схемы планировки организации земельного участка относительно здания – кафе: Площадь участка благоустройства – 602 кв.м., Площадь покрытия тротуаров – 1806, 0 кв.м., площадь газонов – 292,4 кв.м., Площадь застройки -309,6 кв.м. Общая площадь территории составляет 3010 кв.м., что значительно меньше площади лесного участка предоставленного в аренду.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу, о том, что при заключении договора аренды на лесной участок площадью 1,7983 га, Госкомитетом нарушены требования п. 7 ст. 36 ЗК РФ, т.к. границы и размер земельного участка предоставляемого должен определяться исходя из фактического использования, указанное обстоятельство указывает на заключение устного соглашения между Госкомитетом и обществом.

Из Акта проверки Управления Росреестра по Псковской области от 12.03.2014 № 1, предписания об устранении нарушения земельного законодательства от 12.03.2014, постановления Управления от 20.03.2014 № 13/14 следует, что на территории базы отдыха кроме зарегистрированных в установленном порядке зданий также размещены следующие постройки: строящейся жилой корпус, баня, хозяйственные постройки, здание кафе, беседка с мангалом, эти строения полностью или частично (здания кафе) расположены за границами земельного участка с КН 60:15:6046002:2

Предписание от 12.03.2014 Управления Росреестра по Псковской области обязывает Общество устранить допущенные нарушения земельного законодательства путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права (освобождение земельного участка государственной собственности) или оформление в установленном порядке документов на землю.

Таким образом, Управления Росреестра по Псковской области было установлено, что на земельных участках КН 60:15:6046002:30, КН 60:15:6046002:31, из которых в последствии сформирован КН

60:15:6046002:36, отсутствовали объекты капитального строительства, а именно административно - бытовой корпус КН 60:15:6033001:284.

Согласно сведениям из ЕГРП информация о наличии у Общества объекта с КН 60:15:6033001:284 на праве собственности, в период проведения проверки в марте 2014 года, Управлению Росреестра по Псковской области была известна (материалы дела), а также Управление располагало сведениями относительно того, что указанный объект располагается в границах земельного участка с КН 60:15:6046002:2.

В последующем исполнение Предписания от 12.03.2014 Управлением Росреестра по Псковской области неоднократно продлевалось по заявлению Общества, вплоть до оформления договора аренды на земельный участок КН 60:15:6046002:36 (материалы дела).

15 июля 2016 года Управлением Росреестра по Псковской области (отделом государственного земельного надзора) был составлен Акт проверки № 53, в котором указано, что на земельном участке с КН 60:15:6046002:36 находится здание кафе, гостевой дом, не капитальные строения в виде бани, двух беседок, двух хозяйственных построек.

Таким образом, из представленных документов следует, что объект - административно - бытовой корпус с КН 60:15:6033001:284 отделом государственного земельного надзора на земельном участке с КН 60:15:6046002:36 не зафиксирован, что также подтверждает расположение указанного объекта в границах земельного участка с КН 60:15:6046002:2.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России, приходит к выводу, что в действиях Управления Росреестра по Псковской области имеются признаки нарушения п.4 ст.16 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в заключении устного соглашения с Госкомитетом и Обществом, направленном на легализацию самовольно возведенных объектов капитального строительства на землях лесного фонда.

В силу статьи 1 Закона о защите конкуренции закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами

государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями (часть 1); его целями 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).

Статья 16 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению и него хозяйствующих субъектов.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона 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. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты приобретают право на заключение договора аренды лесного участка. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на заключение договора аренды лесного участка, являются конкурентами, определены рынком аренды государственного и муниципального имущества (земельных/лесных участков).

В целях рассмотрения дела № 34/16/16–АМ географические границы товарного рынка аренды государственного и муниципального имущества (земельных/лесных участков) определены границами субъекта Российской Федерации – Псковской областью.

Псковским УФАС России установлено, что на территории Псковской области, ряд хозяйствующих субъектов И.П. Луценко А.А, ООО «Эстейт Менеджмент», ООО «АгроСогласие» (материалы дела № 43/18.1/15-АМ, № 62/18.1/14-АМ) заинтересованы в приобретении права аренды лесного участка с КН 60:15:6046002:36, т.к. подавали заявки на участие в торгах.

Таким образом, рынок аренды государственного и муниципального имущества (земельных/лесных участков) конкурентен.

Действия Государственного комитета Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды, ООО «База отдыха «Калацкое», Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области, Управления Росреестра по Псковской области свидетельствуют о наличии между ними договоренности в устной форме, в результате которой, в нарушение норм действующего законодательства, ООО «База отдыха «Калацкое» получило в аренду лесной участок с КН 60:15:6046002:36.

Данный вывод подтверждается документами и пояснениями лиц, находящимися в материалах дела.

Государственным комитетом Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды, ООО «База отдыха «Калацкое», Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области, Управлением Росреестра по Псковской области не были предприняты действия, направленные на исключение возможности нарушения антимонопольного законодательства. Тем самым указанные лица отказались от совершения самостоятельных действий и руководствовались достигнутым антиконкурентным соглашением.

Из совокупности фактических обстоятельств, установленных по делу, и представленных доказательств Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу о том, что действия Государственного комитета Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды, ООО «База отдыха «Калацкое», Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области, Управления Росреестра по Псковской области имеют единую модель поведения, которая

заранее известна каждому из участников правоотношений. Их действия направлены не на обеспечение конкуренции, не на выбор наилучшего предложения в условиях конкурентной борьбы, расширение возможностей для участия хозяйствующих субъектов в и стимулирования такого участия, развитие добросовестной конкуренции, обеспечения гласности и прозрачности заключения договора аренды лесных участков, а на достижение единственной цели - предоставления ООО «База отдыха «Калацкое» лесного участка с КН 60:15:6046002:36 без проведения конкурсных процедур.

В данном случае действиями Государственного комитета Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды, ООО «База отдыха «Калацкое», Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области, Управления Росреестра по Псковской области созданы такие условия, при которых доступ иных хозяйствующих субъектов к получению права аренды лесного участка находящегося в государственной собственности был невозможен вследствие предоставления в аренду лесного участка с КН 60:15:6046002:36 ООО «База отдыха «Калацкое» без проведения конкурентных процедур, что, в свою очередь, приводит к недопущению и ограничению конкуренции, и нарушает п.4 ст.16 Закона «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 16, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Псковского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать Государственный комитет Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды, ООО «База отдыха «Калацкое», Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области, Управление Росреестра по Псковской области нарушившими пункт 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключение соглашения и участии в нём, которое привело и могло привести к недопущению и ограничению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок.

2. Предписание не выдавать, в связи, регистрации в установленном порядке на лесном участке с КН 60:15:6046002:36, объектов капитального строительства.

3. Передать материалы дела № 34/16/16-АМ уполномоченному должностному лицу Псковского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

Решение и предписания могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия.