

Исх. №ИП-06/12693 от 26.08.2019

На основании приказа от 30.05.2019 г. №01/218-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении Управления земельных и имущественных отношений Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (ИНН 1651044987, ОГРН1061651022652; 423575, республика Татарстан, Нижнекамский район, город Нижнекамск, Школьный бульвар, дом 2а).

В ходе анализа информации и документов, представленных Управлением земельных и имущественных отношений Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан относительно земельного участка с кадастровым номером 16:53:040203:3766 установлено следующее.

По договору аренды земельного участка № 01-16-04 от 18.04.2016 Муниципальное казенное учреждение «Управление земельных и имущественных отношений Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан» передало ООО «Районная» (ИНН 1840034060, ОГРН 114840021443), находящийся в муниципальной собственности земельный участок.

Договор аренды земельного участка заключен в соответствии со ст. 39.1, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Местонахождение земельного участка: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск.

Кадастровый номер земельного участка: 16:53:040203:3766; площадь 4263 кв.м.

Целевое назначение (категория) земельного участка: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома.

Срок аренды установлен с 18.04.2016 по 18.04.2019.

В соответствии с п. 3.3. договора аренды земельного участка № 01-16-04 от 18.04.2016 размер ежегодной арендной платы по настоящему договору составляет 10 147 (Десять тысяч сто сорок семь) рублей 60 копеек, НДС не облагается.

В соответствии с п. 4.2.17. договора аренды земельного участка № 01-16-04 от 18.04.2016 арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения договора.

В соответствии с п. 2.4. договора аренды земельного участка № 01-16-04 от 18.04.2016 если срок договора аренды истек, а объект в эксплуатацию не сдан, Арендодатель вправе обратиться в суд с иском об изъятии данного объекта незавершенного строительства с последующим его выставлением на торги (пп.2 п.5 ст. 36.6 ЗК РФ, пп. 3.1 п.2 ст. 235 ГК РФ, ст. 239.1 ГК РФ)

Документов, подтверждающих продление аренды земельного участка с кадастровым номером 16:53:040203:3766 по истечении срока действия договора аренды № 01-16-04 от 18.04.2016 на момент окончания проверки не представлено.

Таким образом, в настоящий момент пользование вышеуказанным земельным участком

ООО «Районная» с 19.04.2019 осуществляет без правовых оснований.

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 «Районная» получает 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.

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 органам 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, действия Управления земельных и имущественных отношений Нижнекамского 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 «Районная» земельного участка с кадастровым номером 16:53:040203:3766 с нарушением действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действии Управления земельных и имущественных отношений Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части неосуществления возврата из пользования ООО «Районная» земельного участка с кадастровым номером 16:53:040203:3766 с нарушением действующего законодательства, 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 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем обеспечения возврата из пользования ООО «Районная» земельного участка с кадастровым номером 16:53:040203:3766.

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)