

Решение по делу №06-73/2016 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани

Исх. РХ-06/10779 от 04.08.2016 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...>;

Члены комиссии: <...>;

при участии: <...>

- представителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани по доверенности <...>, личность установлена служебным удостоверением,

- представителя ООО «ЗАН» по доверенности <...>, личность установлена паспортом РФ,

рассмотрев дело №06-73/2016 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неосуществлении возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение физического лица (вх. № 16062/ж от 25.12.2015 г.) содержащее признаки нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани антимонопольного законодательства, в части нарушения порядка предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 по <...> в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ «ТИМЕРХАН» (далее – ООО «ТК «Тимерхан»).

Для полного и всестороннего рассмотрения данного обращения Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы информации.

По итогам рассмотрения указанного обращения, а также изучения представленных документов, Татарстанским УФАС России установлены следующие обстоятельства.

На основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 30.09.2011 №6008 земельный участок площадью 722 кв.м предварительно согласован ООО «ТК «Тимерхан» под размещение здания для организации торговли и общественного питания по <...>. Данное постановление принято на основании обращения ООО «ТК «Тимерхан» в соответствии со статьями 30, 31 и 33 Земельного кодекса РФ (далее по тексту – ЗК в редакции действовавшей

в период спорных правоотношений) и опубликовано в сборнике документов и правовых актов муниципального образования г. Казани от 13.10.2011 г. №40 (118).

Земельный участок по <...> поставлен на государственный кадастровый учет под кадастровым номером 16:50:110505:2488.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 02.04.2012 г. №2053 ООО "ТК "Тимерхан" предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок кадастровый номер <...>, площадью 722 кв.м для строительства здания для организации торговли и общественного питания по <...>.

На основании данного постановления от 02.04.2012 г. №2053 между Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани и ООО «ТК «Тимерхан» заключен договор аренды земельного участка <...> от 29.05.2012 г. сроком на 3 (три) года.

Согласно п. 2.2. договора аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г. датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 является 01.04.2015 г.

28.08.2013 г. между ООО «ТК «Тимерхан» и ООО «ЗАН» заключен договор переуступки права по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488, согласно которому права и обязанности, принадлежащие ООО «ТК «Тимерхан» по договору аренды №16426 от 29.05.2012 г., перешли к ООО «ЗАН».

При этом в пункте 1.1.6. договора переуступки прав от 28.08.2013 г. содержится указание на срок действия основного договора аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г., а именно до 01.04.2015 г.

Согласно сведениям, представленным Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани договор зарегистрирован Управлением Росреестра по РТ от 20.01.2014 г. под №16-16-01/267/2013-75 в установленном порядке.

Татарстанским УФАС России установлено, что согласно п. 2.2. договора аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г. датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 является 01.04.2015 г.

Таким образом, после истечения срока действия договора аренды №16426 от 29.05.2012 г., земельный участок с кадастровым номером 16:50:110505:2488 подлежал возврату арендодателю по акту приема-передачи.

Между тем информации о расторжении, либо пролонгации договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488, находящегося в муниципальной собственности г. Казани, после истечения срока его действия, а именно 01.04.2015 г., в адрес Татарстанского УФАС России не представлено.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 01.04.2016 года №02/116-к было возбуждено дело №06-73/2016 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года

№135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неосуществлении возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

Статья 36 Конституции РФ гарантирует собственникам земли свободное владение, пользование и распоряжение землей.

Согласно части 1 статьи 3 ЗК РФ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с частью 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 30.09.2011 №6008 земельный участок площадью 722 кв.м предварительно согласован ООО «ТК «Тимерхан» под размещение здания для организации торговли и общественного питания по <...>. Данное постановление принято на основании обращения ООО «ТК «Тимерхан» в соответствии со статьями 30, 31 и 33 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей в период спорных правоотношений) и опубликовано в сборнике документов и правовых актов муниципального образования г. Казани от 13.10.2011 г. №40 (118).

Земельный участок по <...> поставлен на государственный кадастровый учет под кадастровым номером 16:50:110505:2488.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 02.04.2012 г. №2053 ООО "ТК "Тимерхан" предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок кадастровый номер <...> :50:110505:2488, площадью 722 кв.м для строительства здания для организации торговли и общественного питания по <...>.

На основании данного постановления от 02.04.2012 г. №2053 между Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального

образования города Казани и ООО «ТК «Тимерхан» заключен договор аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г. сроком на 3 (три) года.

Согласно п. 2.2. договора аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г. датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 является 01.04.2015 г.

28.08.2013 г. между ООО «ТК «Тимерхан» и ООО «ЗАН» заключен договор переуступки права по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488, согласно которому права и обязанности, принадлежащие ООО «ТК «Тимерхан» по договору аренды №16426 от 29.05.2012 г., перешли к ООО «ЗАН».

При этом в пункте 1.1.6. договора переуступки прав от 28.08.2013 г. содержится указание на срок действия основного договора аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г., а именно до 01.04.2015 г.

Согласно сведениям, представленным Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани договор зарегистрирован Управлением Росреестра по РТ от 20.01.2014 г. под №16-16-01/267/2013-75 в установленном порядке.

Согласно ст. 28 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность за плату.

Порядок предоставления земельных участков для строительства установлен статьями 30 - 32 ЗК РФ (в редакции, действующей на момент совершения нарушения).

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта нежилого назначения начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 Кодекса.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков предоставляется владеющими этой информацией лицами по запросу органа местного самоуправления бесплатно в установленный Земельным кодексом срок (пункт 2 статьи 31 Земельного кодекса в редакции, действовавшей на момент нарушения).

Таким образом, Земельный кодекс исходит из того, что разрешенные условия использования соответствующей территории могут объективно препятствовать предоставлению конкретного земельного участка для размещения объекта определенного назначения, несмотря на то, что они содержатся в неопубликованных для всеобщего сведения документах.

Помимо того, после определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Стоит отметить, целями проведения аукциона является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Татарстанским УФАС России установлено, что согласно п. 2.2. договора аренды земельного участка №16426 от 29.05.2012 г. датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 является 01.04.2015 г.

Таким образом, после истечения срока действия договора аренды №16426 от 29.05.2012 г., земельный участок с кадастровым номером 16:50:110505:2488 подлежал возврату арендодателю по акту приема-передачи.

Между тем информации о расторжении, либо пролонгации договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488, находящегося в муниципальной собственности г. Казани, после истечения срока его действия, а именно 01.04.2015 г., в адрес Татарстанского УФАС России не представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу об использовании ООО «ЗАН» земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 без правоустанавливающих документов, что также не исключает возможности осуществления экономической деятельности, а также получения необоснованной прибыли в результате незаконного использования земельного участка из муниципальной собственности г. Казани.

Кроме того, согласно материалам муниципального земельного контроля от 18.01.2016 г., представленным Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110505:2488 расположено здание, при этом указано, что на дату проведения обследования здание не функционирует.

Статьей 11 ЗК РФ установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных

нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В соответствии со ст. 39.2. ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) настоящего Кодекса.

Таким образом, федеральным законодательством обязанность по реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, возложена на органы местного самоуправления.

В соответствии с частью 1 пункта 2 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его [разрешенным использованием](#) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 43 ЗК РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

На основании вышеизложенного следует, что Исполнительный комитет муниципального образования города Казани бездействует по осуществлению возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, что является недопустимым в силу положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 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, 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает

для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеназванные права в отношении государственного или муниципального имущества.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Целями антимонопольного законодательства 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 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных процедур, является конкуренция их участников.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В соответствии со статьей 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения статьи 15 настоящего Федерального закона.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Исполнительному комитету муниципального образования

города Казани выдано предупреждение (исх.№РХ-06/3499 от 15.03.2016 г.) о необходимости прекращения бездействия по осуществлению возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды.

Предупреждение необходимо было исполнить в срок до 29 марта 2016 года.

23 марта 2016 года в адрес Татарстанского УФАС России поступил ответ на предупреждение (вх.№3205 от 23.03.2016 г.) из которого следует нежелание Исполнительного комитета муниципального образования города Казани исполнить предупреждение антимонопольного органа, а именно осуществить возврат земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды.

Согласно части 1 статьи 39 ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания.

В ходе рассмотрения дела Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани представлены письменные пояснения (вх.№4674 от 25.04.2016 г.; вх.№5648 от 23.05.2016 г.; вх.№6600 от 15.06.2016 г.) согласно которым следует, что ООО «ЗАН» обращалось в Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г. Казани с заявлением от 03.11.2015 г. №24168/кзио-вх о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 в собственность.

На основании заявления ООО «ЗАН», в соответствии со ст.39.3, 39.17, 39.20 ЗК РФ Комитетом подготовлен проект договора купли-продажи №23771 земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 площадью 722,0 кв.м, занимаемого 2-этажным зданием кафе «Старый амбар» <...>, которое принадлежит на праве собственности ООО «ЗАН», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.09.2015 г. сделана запись №16-16/001-16/097/007/2015-7499/1, который был возвращен Правовым управлением Исполнительного комитета г.Казани.

В связи с чем, Комитетом был направлен запрос в Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани с просьбой представить градостроительное заключение о возможности представления ООО «ЗАН» земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 площадью 722,0 кв.м в собственность.

Согласно представленной Исполнительным комитетом информации, земельный участок с кадастровым номером 16:50:110505:2488 расположен в зоне КС-зона коммунально-складская, частично в границах красных линий, в связи с чем необходима корректировка границ.

Также между запрашиваемым земельным участком и красной линией образуется земельный участок, не представляющий самостоятельное значение для застройки, в связи с чем также необходима корректировка границ.

В связи с чем, предоставление вышеуказанного земельного участка в

собственность возможно в иных границах, о чем ООО «ЗАН» было проинформировано письмом от 18.03.2016 г. №3463/кзюи-исх.

Согласно представленной ответчиком информации, ООО «ЗАН» обратилось в Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани с соответствующим заявлением для дальнейшего оформления в собственность земельного с кадастровым номером 16:50:110505:2488 (от 21.04.2016 г. №5199/УАиГ).

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:110505:2488 на аукционные торги не выставлялся.

По состоянию на 18.05.2016 г. ООО «ЗАН» по договору аренды земельного участка от 29.05.2012 г. №16426 начислено арендной платы за землю 4 282 860,68 руб., уплачено – 4 247 389,47 руб., задолженность составляет 35 471,21 руб. За несвоевременную уплату начислены пени 282 637,79 руб., уплачено – 50 186,88 руб., задолженность по пени составляет 232 450,90 руб. Общая сумма задолженности по договору аренды земли составляет 267 922,12 руб.

Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в адрес ООО «ЗАН» направлено предарбитражное предупреждение от 18.05.2016 г. №7233/кзюи-исх о необходимости погашения задолженности в срок до 18.06.2016 г. (копия предарбитражного предупреждения прилагается). Сумма ежемесячной арендной платы по указанному договору аренды земли составляет – 73 311,88 руб.

На основании представленной Исполнительным комитетом информации (вх.№6600 от 15.06.2016 г.) также следует, что на основании заявлений о выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и представленных документов в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации Исполнительным комитетом г. Казани застройщику – ООО «ЗАН» – выданы разрешения:

- на строительство 2-этажного здания кафе «Старый амбар», расположенного по адресу: <...> от 24.01.2014 г. №RU16301000-15-гр;

- на ввод в эксплуатацию 2-этажного здания кафе «Старый амбар», расположенного по адресу: <...> от 22.07.2015 г. №16-RU16301000-31-2015.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности от 04.09.2015 г. объект зарегистрирован на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.07.2015 г. №16-RU16301000-31-2015 г., договора переуступки права по договору аренды земельного участка от 28.08.2013 г., дата регистрации 20.01.2014 г. 316-16-01/267/2013-75.

Согласно представленным ответчиком материалам следует, что ООО «ЗАН» обращалось в Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани с заявлениями от 13.02.2015 г. №3211/кзюи-вх и от 13.03.2015 г. №5849/кзюи-вх о продлении договора аренды земельного участка от 29.05.2012 г. №16426.

По результатам мероприятий муниципального земельного контроля с выездом на место установлено, что на земельном участке с кадастровым номером

16:50:110505:2488 площадью 722,0 кв.м расположено здание используемое под ресторан.

В адрес ООО «ЗАН» Комитетом были направлены письма (от 27.02.2015 г. №2920/кзюио-исх и от 24.04.2015 г. №6150/кзюио-исх) о том, что в соответствии со вступившим в законную силу 01.03.2015 г. Земельным кодексом Российской Федерации ООО «ЗАН» необходимо представить в Комитет свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110505:2488.

Таким образом, принимая во внимание то, что в соответствии со ст.1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, учитывая, что в настоящее время указанный земельный участок оформляется в собственность, производится уплата арендной платы за землю по договору аренды земельного участка от 29.05.2012 г. №16426, основания для возврата указанного земельного участка, по мнению Исполнительного комитета, отсутствуют.

Изучив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Татарстанского УФАС России не может согласиться с доводами сторон об отсутствии события вменяемого нарушения антимонопольного законодательства.

Как уже отмечалось выше срок действия договора аренды №16426 от 29.05.2012 г. составляет 3 (три) года; согласно п. 2.2. договора датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 является 01.04.2015 г.

Договор, после истечения срока его действия не расторгался, не продлевался, исходя из чего Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о незаконности использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488, а именно в отсутствие правоустанавливающих документов на указанный земельный участок.

Кроме того, Комиссия Татарстанского УФАС России считает необходимым отметить, что пунктом 1.1.6. договора переуступки от 28.08.2013 г. (от ООО «ТК «Тимерхан» к ООО «ЗАН») содержится указание на срок действия основного договора аренды, а именно до 01.04.2015 г.

Таким образом, арендатор (ООО «ЗАН»), приняв права и обязанности договором переуступки от 28.08.2013 г. по основному договору №16426 от 29.05.2012 г. аренды, не мог не знать о возможных негативных последствиях в случае несвоевременного возврата земельного участка в муниципальную собственность города Казани.

Более того, о незаконности использования земельного участка в настоящее время обоим участникам сделки также стало известно фактом возбуждения дела №06-73/2016 антимонопольным органом, между тем, действий направленных на устранение допущенного нарушения ни одной из сторон предпринято не было как на момент возбуждения дела, так и в ходе его рассмотрения.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о намеренном затягивании вопроса

возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 в муниципальную собственность города Казани, с целью переоформления права аренды на право собственности в пользу определенного хозяйствующего субъекта, осуществляющего в настоящее время экономическую деятельность на земельном участке без правоустанавливающих документов.

Кроме того, Комиссия Татарстанского УФАС России также считает необходимым отметить, что регистрация права собственности на объект недвижимости (регистрационный номер <...> /097/007/2015-7499/1 от 21.08.2015 г.) на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110505:2488 **произошла по истечении срока договора аренды указанного земельного участка.**

В связи с чем доводы ответчика и третьего лица в части оформления в собственность земельного участка под объектом недвижимости в период действия договора аренды являются неверными.

Также неприемлемым является бездействие Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани по расторжению договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488, по истечении срока его действия, при наличии задолженности по арендным платежам.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о том, что действия Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани по пролонгации договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 по истечении срока действия договора и до фактического начала процедуры предоставления земельного участка в собственность ООО «ЗАН» под объектом недвижимости, являются нарушающими требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Согласно этому принципу 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. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов.

Между тем целями проведения торгов являются привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных

процедур, является конкуренция их участников.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 Российской Федерации предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной собственности.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача данного имущества в аренду, безвозмездное пользование хозяйствующим субъектам, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с частью 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Статьей 11 ЗК РФ установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно части 2 статьи 38 ЗК РФ (в редакции действующей на момент совершения нарушения, далее – ЗК РФ) в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Статьей 607 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) установлено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

В рассматриваемом Комиссией случае ООО «ЗАН» получило возможность использовать земельный участок с кадастровым номером 16:50:110505:2488 без правоустанавливающих документов, что не исключает осуществление предпринимательской деятельности в рамках данного использования, и соответственно получения от данной деятельности необоснованной прибыли.

Бездействие Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани по осуществлению возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, не может не влиять на конкуренцию, по той причине, что предложение земельных участков формирует определенный круг потенциальных приобретателей, претендующих на земельные участки.

Комиссия Татарстанского УФАС России считает необходимым указать на то, что доказательств принятия мер, направленных на осуществление возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, не представлено.

Согласно Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Целями антимонопольного законодательства 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 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «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.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

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.

Как разъяснено в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 N 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно части 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, 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 29 ноября 2011 года по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» следует,

что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России на основании представленных в материалы дела доказательств, приходит к выводу том, что действия Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани являются нарушением требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в неосуществлении возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Поскольку в ходе рассмотрения дела установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110505:2488 имеется зарегистрированный объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО «ЗАН», Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания об осуществлении возврата указанного земельного участка из фактического владения ООО «ЗАН».

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 Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в неосуществлении возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:110505:2488 из фактического владения ООО «ЗАН» после истечения срока действия договора аренды, что привело

или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Передать материалы дела 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: <...>

Члены комиссии: <...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке предусмотренной статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.