

АЯ-06/5327 от 30.04.2021

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

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)  
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)  
<...> – (должностное лицо)

рассмотрев дело №016/01/15-2091/2020 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казань части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в передаче земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47 площадью 10452 кв.м в собственность ООО «Техностиль» в соответствии с договором купли-продажи №25189-дкп от 12 июня 2018 года в обход конкурентных процедур,

в присутствии представителей лиц, участвующих в настоящем деле:

-представителя Исполнительного комитета г.Казань <...>, действующей по доверенности от 29.10.2020 №10606/ИК;

-представителя Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казань <...>, действующего по доверенности от 07.04.2021 №15/15-ИСХ/3465;

-представителя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казань <...>, действующей по доверенности от 21.10.2020 №15113/КЗИО-ИСХ;

-представителя ООО «Техностиль» Юсупова <...>, действующего по доверенности б/н от 25.01.2021;

-представителя <...> <...>, действующего по доверенности от 19.01.2021, зарегистрированной в реестре №16/44-н/16-2021-3-105;

- <...>, личность удостоверена паспортом,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В соответствии с п. 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы № 649/15 от 23.07.2015 территориальный орган Федеральной антимонопольной службы, осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного

законодательства.

Территориальный орган ФАС России имеет право возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства (п.6.4 Положения), выдавать предписания, обязательные для исполнения юридическими и физическими лицами, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством (п.6.5.1 Положения).

В рамках представленных полномочий, Татарстанским УФАС России проводился мониторинг соблюдения норм антимонопольного законодательства при предоставлении в аренду (собственность) государственного (муниципального) имущества и земельных участков.

В ходе проведения Татарстанским УФАС России мониторинга в Исполнительный комитет муниципального образования г. Казань (далее- Исполнительный комитет г. Казань) и Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань (далее- КЗИО) были направлены запросы (исх. № ИП-06/6640 от 20.05.2020, АЯ-06/8979 от 08.07.2020) о предоставлении информации по предоставлению земельных участков в городе Казань.

Было выявлено образование земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:070104:729 и 16:50:070104:728 из земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47, расположенного по адресу: г.Казань, ул. Шаляпина и предоставленного ранее гр. <...>.

В связи с наличием в действиях Исполнительного комитета г. Казань признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предоставления земельного участка без проведения торгов, Татарстанским УФАС России в адрес Исполнительного комитета г. Казань было выдано предупреждение №П06-49/2020 (исх.АЯ-06/13373 от 06.10.2020) о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путём расторжения договора купли-продажи земельного участка №25189-дкп от 12 июня 2018 года, заключенного с ООО «Техностиль» (ИНН 1655167789; ОГРН 1081690072573), и обеспечить возврат земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:729 площадью 4679 кв.м по адресу: г.Казань, Приволжский район, ул.Шаляпина в муниципальную собственность.

Предупреждение от 06.10.2020 №П06-49/2020 было получено Исполнительным комитетом г. Казань по системе электронного документооборота 06 октября 2020 и зарегистрировано за входящим №34011/30-05-01. Срок исполнения предупреждения - 30 дней с момента получения.

В установленный срок предупреждение №П06-49/2020 исполнено не было.

В ответ на предупреждение в адрес Татарстанского УФАС России поступил ответ КЗИО (вх. №15351 от 03.11.2020), что «действия, совершенные органами местного самоуправления по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47 не содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» и оснований для исполнения выданного предупреждения не имеется».

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства, антимонопольный орган обязан

принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании вышеизложенного, Татарстанским УФАС России издан приказ №01/342-к от 23 ноября 2020 года о возбуждении дела № 016/01/15-2091/2020 по признакам нарушения Исполнительным комитетом г. Казань части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, что выразилось в передаче земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47 площадью 10452 кв.м в собственность ООО «Техностиль» в соответствии с договором купли-продажи №25189-дкп от 12 июня 2018 года в обход конкурентных процедур.

Определением о назначении дела № 016/01/15-2091/2020 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 03.12.2020 г. к участию в деле в качестве ответчика был привлечен Исполнительный комитет муниципального образования города Казани (ИНН: 1655065554).

В качестве заинтересованного лица к участию в деле были привлечены Комитет земельных имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казань (ИНН: 1655065674), Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казань (ИНН 1655065681), ООО «Техностиль» (ИНН 1655167789), <...>, <...>.

Определением об отложении рассмотрении дела №016/01/15-2091/2020 от 09.02.2021 в качестве заинтересованного лица к участию в деле было привлечено Управление образования Исполнительного комитета г.Казань.

В ходе рассмотрения дела №016/01/15-2091/2020 представители Ответчика и заинтересованных лиц по настоящему делу на заседаниях Комиссии указали на отсутствие нарушений антимонопольного законодательства.

Представитель Исполнительного комитета г.Казань пояснил, что постановлением от 31.10.2008 №9354 (с учетом изменений, внесенных в него постановлением от 20.08.2009 №7047), в порядке статей 30, 31, 32 и 33 Земельного кодекса РФ (действовавших на момент принятия постановления) утвержден акт выбора и схема расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 10452 кв.м для строительства дошкольного образовательного учреждения по ул.Эсперанто. Постановлением от 15.06.2010 №5412 земельный участок предоставлен <...> в аренду сроком на три года. При применении порядка предоставления земельного участка в соответствии со статьями 30, 31, 32 и 33 Земельного кодекса РФ проведение процедуры торгов (аукционов) не предусмотрено.

Договором купли-продажи от 12.06.2018 №25189 земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 был предоставлен в собственность ООО «Техностиль» под 2-этажный детский сад на 110 мест. В дальнейшем собственник самостоятельно размежевал земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 на земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:070104:729, 16:50:070104:728 и реализовал земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:729. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

Данную позицию Исполнительного комитета г. Казань поддержали представители КЗИО и Управления архитектуры и градостроительства.

Согласно письменным пояснениям Управления образования Исполнительного комитета г. Казани (вх. №2493 от 01.03.2021) отказ от земельного участка с кадастровым

номером 16:50:070104:47 был осуществлен в связи с недостаточным финансированием бюджетных средств для строительства нового муниципального дошкольного образовательного учреждения на данной территории.

Представитель ООО «Техностиль» и <...> пояснил, что решение о продаже земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:729 было принято для возврата денежных средств, вложенных в строительство детского сада, а также возможности размещения и обучения большего количества детей.

Согласно пояснениям <...> земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:729 был приобретен на возмездной основе у ООО «Техностиль» по договору купли-продажи земельного участка от 18 марта 2019 года (право собственности зарегистрировано от 29.03.2019 за №16:50:0701046729-16/001/2019-3). К сделке, по которой ООО «Техностиль» приобрел у Исполнительного комитета г.Казань земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 площадью 10452 кв.м, отношения не имеет.

В ходе рассмотрения дела №016/01/15-2091/2020 Комиссией Татарстанского УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казань от 31.10.2008 г. №9354 «О предварительном согласовании места размещения объекта по ул. Эсперанто» был утвержден акт выбора и схема расположения земельного участка площадью 10452 кв.м для строительства дошкольного образовательного учреждения по ул. Эсперанто (категория земель-земли населенных пунктов). Пунктом 4 данного постановления было предусмотрено зарезервировать за Муниципальным учреждением «Управление образования Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47, площадью 10452 кв.м по ул.Эсперанто.

12 марта 2009 года <...> обратился в Исполнительный комитет г.Казань (вх.№5139 от 12.03.2009) с заявлением об оформлении земельного участка, расположенного по адресу: г.Казань, ул. Эсперанто площадью 10452 кв.м для строительства дошкольного образовательного учреждения.

13 мая 2009 года Управлением образования Исполнительного комитета г.Казань в адрес Комитета земельных и имущественных отношений г.Казань был направлен (исх. №808 от 13.05.2009) отказ от земельного участка площадью 10452 кв.м для строительства дошкольного образовательного учреждения по ул. Эсперанто, зарезервированного за Управлением постановлением Исполнительного комитета от 31.10.2008 г. №9354.

Постановлением №7047 от 20.08.2009 Исполнительным комитетом г.Казань были внесены изменения в постановление от 31.10.2008 г. №9354 «О предварительном согласовании места размещения объекта по ул. Эсперанто», а именно: в преамбуле, пунктах 2,4,5, в акте выбора земельного участка слова «Муниципальное учреждение «Управление образования Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» заменили словами «гражданин <...>»

Постановлением Исполнительного комитета г. Казань от 15.06.2010 г. №5412 «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул.Эсперанто» <...> был предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47, площадью 10452 кв.м для строительства дошкольного образовательного учреждения по ул. Эсперанто. Между КЗИО и <...> заключен договор аренды земельного участка №14822 от 16.08.2010 г. сроком до 14 июня 2013 года.

09 августа 2011 года Исполнительным комитетом г. Казань <...> было выдано

разрешение RU16301000-212-гр на строительство 2-этажного детского сада на 110 мест по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Эсперанто. Срок действия данного разрешения до 09 октября 2011 года.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казань от 06.06.2013 г. №5506 «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул. Эсперанто» <...> был предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47, площадью 10452 кв.м для строительства дошкольного образовательного учреждения по ул. Эсперанто. Постановление Исполнительного комитета г.Казань от 15.06.2010 г. №5412 «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул.Эсперанто» было признано утратившим силу.

25 апреля 2012 года за ООО «Техностиль» (ИНН 1655167789; ОГРН 1081690072573) зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства, площадь застройки 1186,6 кв. (70% готовности), инв.№21426, адрес объекта: РТ, г.Казань, Приволжский район, ул. Эсперанто, что подтверждается свидетельством о регистрации права серия 16-АК №609692 (запись регистрации №16-16-01/139/2012-557 от 24.04.2012г).

14 августа 2013 года между КЗИО и <...> заключен договор аренды земельного участка № 17185, согласно которому КЗИО передал в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 сроком до 05 июня 2016 года.

Договором переуступки прав от 02.04.2015 года, зарегистрированным в Управлении Росреестра по Республике Татарстан 14.05.2015 за №16-16/001-16/097/002/2015-4546/3 право аренды перешло к ООО «Техностиль».

01.07.2015 года Исполнительный комитет г.Казань выдал ООО «Техностиль» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №16-RU16301000-24-2015 на двухэтажный детский сад на 110 мест, общей площадью 2953,6 кв.м. (по проекту общая площадь здания должна была быть 3296 кв.м), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 16:50:070104:47 по адресу: РТ, Приволжский район, ул.Эсперанто (ул.Шалапина, 30).

Постановлением Исполнительного комитета от 31.12.2015 года №4718 для земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47 был установлен вид разрешенного использования -2-хэтажный детский сад на 110 мест (код 3.5.1-дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)).

В соответствии со статьями 39.6, 39.8, 39.17, 39.20 Земельного Кодекса РФ , на основании заявления ООО «Техностиль», 05 апреля 2016 года между КЗИО и ООО «Техностиль» заключен договор аренды №19061 земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47 сроком на 49 лет. ООО «Техностиль» было представлено свидетельство о государственной регистрации прав от 23.10.2015 на объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:070104:713, 2-этажный детский сад на 110 мест по ул. Шалапина, д.30, находящийся в собственности данного общества.

12 июня 2018 года договором купли-продажи №25189-дкп земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 площадью 10452 кв.м (вид разрешенного использования под 2-этажный детский сад на 110 мест) предоставлен в собственность ООО «Техностиль».

Соглашением №19061-рдки от 16.07.2018 года договор аренды земельного участка от 05.04.2016 №19061 между ООО «Техностиль» и КЗИО расторгнут.

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47, площадью 10452 кв.м, расположенный по адресу: г.Казань, ул. Шалапина был размежеван ООО «Техностиль» на 2 земельных участка с кадастровыми номерами 16:50:070104:729 и 16:50:070104:728.

Согласно данным Публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:728 площадью 5772 кв.м. имеет вид разрешенного использования под 2-этажный детский сад на 110 мест.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:729 площадью 4679 кв.м. по ул. Шалапина с видом разрешенного использования «многоквартирные жилые дома до 10 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории» находится в собственности Зарипова Ирека Фирдинантовича. Право собственности зарегистрировано 29.03.2019 за №16:50:070104:729-16/001/2019-3.

В пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 4 марта 2021 г. № 2 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства" указано, что при применении конкретных положений статьи 15 Закона судам также необходимо учитывать, имеется ли норма иного федерального закона, допускающая принятие оспариваемого акта, осуществление действий (бездействие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 площадью 10452 кв.м был передан в собственность ООО «Техностиль», как собственнику объекта недвижимости.

Согласно пункта 2.2. статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Статьей 11.4 Земельного Кодекса РФ предусмотрены правила раздела земельных участков. Согласно пункта 2 статьи 11.4 Земельного Кодекса РФ, при разделе

земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:47 был размежеван ООО «Техностиль» на 2 земельных участка с кадастровыми номерами 16:50:070104:729 и 16:50:070104:728. Земельный участок с кадастровым номером 16:50:070104:729 был отчужден ООО «Техностиль» по возмездной гражданско-правовой сделке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Согласно пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "О государственной регистрации недвижимости" (далее-Закон о государственной регистрации), государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Закона о государственной регистрации, органом регистрации прав при осуществлении государственной регистрации прав проводится проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав.

Учитывая то обстоятельство, что действия органов местного самоуправления г.Казань по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:47 в аренду с 2010 года осуществлялись в соответствии с нормами земельного законодательства, а действия по межеванию и отчуждению в собственность <...> земельного участка с кадастровым номером 16:50:070104:729 произведены ООО «Техностиль», следует вывод о наличии оснований для прекращения рассмотрения дела.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

РЕШИЛА:

Прекратить производство по делу №016/01/11-2091/2020, возбужденному в отношении Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (420014, Республика Татарстан, город Казань, Кремлевская улица, 1; ОГРН: 1051622218559 , дата присвоения ОГРН: 30 декабря 2005 г., ИНН: 1655065554, КПП: 165501001) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)