

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Резолютивная часть решения объявлена «06» сентября 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено «13» сентября 2023 года.

Коллегиальный орган Федеральной антимонопольной службы – Апелляционная коллегия Федеральной антимонопольной службы (далее – Апелляционная коллегия) в составе: председателя Апелляционной коллегии: «<...>»; членов Апелляционной коллегии: «<...>»; «<...>»; «<...>»,

в присутствии, в том числе по видео-конференц-связи: от Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан: «<...>» (по доверенности); от ООО «Рудерис»: «<...>» (по доверенности); от Башкортостанского УФАС России: «<...>»; в отсутствие представителя ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис», ООО «Феррум-Уфа» «<...>», о дате и месте рассмотрения надлежащим образом уведомленного,

рассмотрев на заседании Апелляционной коллегии жалобу ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис» на решение Башкортостанского УФАС России от 01.06.2023 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 002/01/15-1705/2021 (уведомление о дате, времени и месте рассмотрения жалобы размещено на официальном сайте ФАС России www.fas.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»),

УСТАНОВИЛА:

В ФАС России в порядке статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис» на решение Башкортостанского УФАС России от 01.06.2023 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 002/01/15-1705/2021 (далее соответственно – Жалоба, Заявители, Решение, Дело).

Решением Министерство земельных и имущественных отношений

Республики Башкортостан (далее – Министерство) признано нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путём принятия приказа от 09.09.2020 № 1336

«Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого при разделе находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан земельного участка с кадастром номером 02:55:020309:53» (далее – Приказ) и заключения 11.03.2021 договора аренды образованного земельного участка с ООО «Рудерис» (далее – Договор аренды), что привело к созданию необоснованного преимущества в осуществлении деятельности ООО «Рудерис» и привело к возможности ООО «Рудерис» осуществить действия, которые привели к препятствованию пользованием имуществом и ограничению доступа к земельному участку № 02:55:020309:53.

Эдписание Министерству не выдавалось.

Доводы ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис» изложены в Жалобе. В частности, заявители просят изменить пункт 3 резолютивной части Решения и выдать Министерству предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства, так как считают, что Решение не направлено на восстановление нарушенных прав.

В рамках рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В Башкортостанское УФАС России поступили заявления о возможном нарушении Министерством антимонопольного законодательства, по итогам рассмотрения которых на основании статьи 39¹ Закона о защите конкуренции

в адрес Министерства выдано предупреждение от 12.07.2021 исх. № 9/8489

(далее – Предупреждение).

Согласно Предупреждению Министерству необходимо отменить Приказ, уведомить ООО «Рудерис» о том, что Договор аренды является ничтожным; осуществить возврат в казну Республики Башкортостан земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616.

13.09.2021 в связи с неисполнением в установленный срок Предупреждения Башкортостанским УФАС России возбуждено Дело по признакам нарушения Министерством части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением Башкортостанского УФАС России от 21.10.2021

рассмотрение Дела было приостановлено в связи с рассмотрением в Арбитражном суде Республики Башкортостан заявления Министерства о признании Предупреждения недействительным (дело № А07-22810/2021).

07.10.2022 вступил в законную силу судебный акт по делу № А07-22810/2021 (Определение Верховного суда Российской Федерации от 03.04.2023

№ 309-ЭС23-4047), которым Предупреждение признано законным и обоснованным.

В рамках рассмотрения Дела Башкортостанским УФАС России установлено, что 25.09.2014 между Министерством и ГУП «Башавтотранс» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53

для эксплуатации производственной базы, общей площадью 23 009 кв.м.

Согласно приказу Министерства от 29.06.2018 № 812 Министерством на основании обращения ГУП «Башавтотранс» разрешено осуществить продажу на аукционе недвижимого имущества, сооружений, расположенных на участке с кадастровым номером 02:55:020309:53.

ГУП «Башавтотранс» размещено извещение о проведении аукциона № 050718/1124025/01 от 05.07.2018, в соответствии с которым продаже подлежит недвижимое имущество: проходная (литер Н) – 12,6 кв.м., контора, мойка (литеры Ж, Ж1) – 616,3 кв.м., строение – склад (литер Б) – 28,1 кв.м., строение – склад (литер Л) – 18,6 кв.м., строение – мастерская по ремонту автотранспорта (литер А) – 3 648,8 кв.м., строение – склад (литер В) – 21 кв.м., здание кузницы, склад (литеры М, М1) – 743,7 кв.м., склад (литер Е) – 33,6 кв.м., склад (литер Д) – 388,5 кв.м., ограждение (литер I) протяженностью 344,2 п.м., ограждение (литер II) протяженностью 6,1 п.м., ворота (литер III) протяженностью 4 п.м., ворота (литер IV) протяженностью 4 п.м., ворота (литер V) протяженностью 3,5 п.м., ворота (литер VI) протяженностью 5,45 п.м., замощение (литер VII) – 10 677,6 кв.м.

15.08.2018 ГУП «Башавтотранс» и ООО «Рудерис» заключили договор № 6 купли-продажи государственного имущества, указанного выше на сумму в размере 25 681 977,00 рублей.

ООО «Рудерис» в соответствии с условиями договора купли-продажи обязано было обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц (обладающих правом собственности, правом пользования, а также

субъектов, связанных договорными обязательствами) к объектам недвижимого имущества, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53.

Права на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:53 (или его части) до 11.03.2021 ООО «Рудерис» оформлены не были.

04.09.2020 ООО «Рудерис» в адрес Министерства направило письмо, согласно которому просит в связи с необходимостью образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53, с целью заключения договора аренды, согласовать приложенный межевой план.

Кроме того, 08.09.2020 ГУП «Башавтотранс» обратилось в Министерство по вопросу образования земельного участка под своими объектами недвижимости в целях экономии затрат по арендной плате.

09.09.2020 Министерство, учитывая согласие ГУП «Башавтотранс» на образование земельного участка и заявление собственника объектов недвижимости ООО «Рудерис», Приказом утвердило схему расположения земельного участка № 02:55:020309:53:ЗУ1 на кадастровом плане территории, принял следующие характеристики: площадь – 17 315 кв.м.

22.10.2020 в Единый государственный реестр недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 02:55:020309:53 внесены изменения в сведения о площади со значения 23 009 кв.м, на значение 5 694 кв.м.

В результате кадастровых работ образован земельный участок № 02:55:020309:616 площадью 17 315 кв.м, под объектами, принадлежащими ООО «Рудерис», а земельный участок № 02:55:020309:53 площадью 5 694 кв.м., под объектами ГУП «Башавтотранс».

07.12.2020 в адрес Министерства поступило письмо от ООО «Рудерис», в соответствии с которым предлагается рассмотреть возможность заключения договора аренды на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:616.

11.03.2021 между Министерством и ООО «Рудерис» заключен Договор аренды.

ООО «Рудерис» 07.04.2021 установило шлагбаум и будку охраны при въезде на территорию земельных участков с кадастровыми номерами

02:55:020309:53, 02:55:020309:616.

При этом въезд на территорию является единственным для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616 и арендаторы объектов недвижимости, расположенных на земельных участках с кадастровым номером 02:55:020309:53, были ограничены в возможности беспрепятственного доступа к арендуемым помещениям.

Поскольку в рассматриваемом случае возможность установки шлагбаума

ООО «Рудерис» явилась следствием принятия Министерством Приказа и предоставления выделенного земельного участка в аренду ООО «Рудерис», антимонопольный орган пришел к выводу о наличии в действиях Министерства нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Предписание Министерству территориальным антимонопольным органом решено не выдавать ввиду следующего.

21.04.2021 ООО «Рудерис» утверждено Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме, в соответствии с которым обеспечивается сохранность материальных ценностей, защита коммерческой тайны, личная безопасность сотрудников и посетителей территории базы, люди пропускаются на территорию объекта без ограничений транспортные средства арендаторов (субарендаторов) объектов, расположенных на территории базы, а также объектов, доступ к которым необходим через территорию базы, а также их клиенты, посетители, допускаются на территорию объекта без ограничений.

Кроме того, 15.03.2022 между ООО «Рудерис» и ГУП «Башавтотранс» заключено соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка ООО «Рудерис», согласно которому ООО «Рудерис» предоставляет

ГУП «Башавтотранс» право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616 из земель населенных пунктов, видом разрешенного использования: «склады», площадь части 951 кв.м. (далее — Соглашение о сервитуте).

21.03.2022 ООО «Рудерис» по акту приема-передачи ООО «Феррум-Уфа» передан пульт дистанционного управления автоматическим шлагбаумом, установленным на въезде на территорию производственной базы.

Также пульта были переданы ИП Кильметову Д.Р., ООО «СтройТехСервис» и другим хозяйствующим субъектам.

Кроме того, в материалы Дела также представлены письма от

хозяйствующих субъектов, согласно которым они просили сохранить установленный шлагбаум.

Таким образом, учитывая то, что на момент вынесения обжалуемого Решения арендаторы помещений были обеспечены беспрепятственным доступом на территорию, что подтверждается Положением, Соглашением о сервитуте, актами приема-передачи пультов дистанционного управления автоматическим шлагбаумом, установленным на въезде на территорию производственной базы, а также письмами от хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на данной территории, Башкортостанское УФАС России пришло к выводу об отсутствии доказательств, свидетельствующих о наличии препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис», в связи с чем посчитало, что отсутствуют правовые основания для выдачи Министерству предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, Башкортостанское УФАС России вынесло обжалуемое Решение.

По результатам рассмотрения апелляционной жалобы ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис» на решение Башкортостанского УФАС России от 01.06.2023 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 002/01/15-1705/2021 Апелляционная коллегия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона 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).

Согласно пункту 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи

с применением судами антимонопольного законодательства» при наличии спора о соответствии статье 15 Закона о защите конкуренции правовых актов, решений, действий (бездействия) антимонопольный орган должен доказать факт недопущения, ограничения, устранения конкуренции либо установить угрозу наступления таких последствий на определенном товарном рынке, в том числе в результате нарушения прав и законных интересов отдельных участников рынка, создания для них конкурентных преимуществ или препятствий в конкуренции на товарных рынках.

В случае квалификации действий органа власти (органа местного самоуправления) по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует установить, какие действия, не предусмотренные законодательством, были совершены органом власти (органом местного самоуправления), а также установить причинно-следственную связь между такими действиями и наступлением (возможностью наступления) негативных последствий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

При этом для установления нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия (акты) органа власти должны несоответствовать закону и (или) негативно влиять на конкуренцию на товарном рынке, затронутом такими действиями (актами).

Статьями 11.1 - 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) урегулированы правовые вопросы образования земельных участков.

В частности, пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом необходимым условием для приобретения права является образование земельного участка как самостоятельного объекта недвижимого имущества.

В силу пункта 4 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательным условием образования земельного участка является наличие подъездов и подходов к нему.

В соответствии со статьей 11.9 ЗК РФ, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов

недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости; формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

При этом схема расположения земельного участка является документом, необходимым для образования земельного участка, в связи с чем, при ее составлении и утверждении должны учитываться требования статьи 11.9 ЗК РФ, несоблюдение которых в соответствии с пунктом 16 статьи 11.10 ЗК РФ является основанием для отказа в ее утверждении (указанная позиция подтверждается судебной практикой, например, постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 20.12.2022 по делу № А07-22810/2021).

Кроме того, вступившими в законную силу судебными актами по делу № А07-22810/2021 установлено, что въезд на территорию для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616 является единственным, и арендаторы помещений, расположенных на земельных участках с кадастровым номером 02:55:020309:53, не имеют возможности беспрепятственного доступа к арендуемым помещениям. Доступ к земельному участку 02:55:020309:53 может быть обеспечен только через земельный участок 02:55:020309:616, что в будущем может привести к спорным моментам между арендаторами земельных участков.

С учетом приведенных правовых норм и фактических обстоятельств Дела, а также судебной практики, Апелляционная коллегия приходит к выводу, что право владельцев помещений, размещенных на спорных земельных участках, на использование помещений в объектах недвижимости расположенных

на земельных участках было ограничено вследствие принятия Министерством Приказа и заключения Договора аренды с ООО «Рудерис».

При указанных обстоятельствах Апелляционная коллегия считает, что Башкортостанское УФАС России правомерно пришло к выводу о наличии в действиях Министерства нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Относительно доводов Жалобы о необходимости выдачи Министерству предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства, Апелляционная коллегия отмечает следующее.

21.04.2021 ООО «Рудерис» утверждено Положение, в соответствии с которым обеспечивается сохранность материальных ценностей, защита коммерческой тайны, личная безопасность сотрудников и посетителей территории базы.

Согласно разделу 2 Положения люди пропускаются на территорию объекта без ограничений (пункт 2.2), транспортные средства арендаторов (субарендаторов) объектов, расположенных на территории базы, а также объектов, доступ к которым необходим через территорию базы, а также их клиенты, посетители, допускаются на территорию объекта без ограничений.

15.03.2022 между ООО «Рудерис» и ГУП «Башавтотранс» заключено Соглашение о сервитуте в отношении земельного участка ООО «Рудерис».

Так, ООО «Рудерис» предоставляет ГУП «Башавтотранс» право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616 из земель населенных пунктов, видом разрешенного использования: «склады», площадь части 951 кв.м.

Сервитут устанавливается для прохода, проезда автотранспорта ГУП «Башавтотранс», его сотрудников, арендаторов, клиентов арендаторов к объектам недвижимости, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53.

21.03.2022 ООО «Рудерис» по акту приема-передачи ООО «Феррум-Уфа» передан пульт дистанционного управления автоматическим шлагбаумом, установленным на въезде на территорию производственной базы. Также пульта были переданы ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис» и другим хозяйствующим субъектам.

Кроме того, в адрес Башкортостанского УФАС России представлены письма от иных хозяйствующих субъектов, арендующих помещения на земельном участке 02:55:020309:53, подтверждающие, что на проходной при въезде на территорию производственной базы через установленный ООО «Рудерис» шлагбаум осуществляется беспрепятственный доступ всех собственников и арендаторов помещений, а также посетителей, в том числе и их автомобилей, при этом ИП «<...>», ООО «Башстрой», ИП «<...>», ООО «АвтоПлюс», ИП «<...>», ООО НПК «Зима», ООО «Авангард-Уфа», ООО «Системообразующие технологии», ООО «Форкус», ООО Региональный оператор «Чистый город», ООО «Эверест» в своих письмах, представленных в материалы Дела, указывали на необходимость сохранения установленного на въезде на территорию базы шлагбаума.

При этом на момент вынесения обжалуемого Решения Заявителями не были представлены доказательства, свидетельствующие о невозможности осуществления беспрепятственного въезда на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:53, а также о наличии препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис».

Таким образом, учитывая то, что в настоящее время арендаторы помещений обеспечены беспрепятственным доступом на территорию, что подтверждается Положением, Соглашением о сервитуте, актами приема-передачи пультов дистанционного управления автоматическим шлагбаумом, установленным на въезде на территорию производственной базы, письмами от хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на данной территории, а также отсутствуют доказательства, свидетельствующие о наличии препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности Заявителей, Апелляционная коллегия считает обоснованным вывод Башкортостанского УФАС России об отсутствии необходимости для выдачи Министерству предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

С учетом изложенного, Апелляционная коллегия не находит оснований для изменения пункта 3 резолютивной части Решения Башкортостанского УФАС России в части выдачи Министерству предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, изучив фактические обстоятельства Дела, Апелляционная коллегия приходит к выводу, что Решение не нарушает единообразие практики применения антимонопольными органами норм антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 1 части 10 статьи 23 Закона о защите конкуренции по итогам рассмотрения жалобы на решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа коллегиальный орган вправе, в том числе оставить жалобу на решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа без удовлетворения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 10 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Апелляционная коллегия

РЕШИЛА:

оставить жалобу ООО «Феррум-Уфа», ИП «<...>», ООО «СтройТехСервис» на решение Башкортостанского УФАС России от 01.06.2023 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 002/01/15-1705/2021 без удовлетворения.

_____ «<...>»

Председатель

_____ «<...>»

Апелляционной коллегии:

_____ «<...>»

Члены Апелляционной коллегии:

Согласно части 15 статьи 23 Закона о защите конкуренции решение коллегиального органа, принятое по результатам пересмотра решения и (или) предписания территориального антимонопольного органа, вступает в силу с момента его размещения на официальном сайте федерального антимонопольного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с частью 1.1. статьи 52 Закона о защите конкуренции решение по итогам рассмотрения жалобы на решение и (или) предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.