

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №П06-75/2019 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Исх. №ИП-06/12013 от 13.08.2019

На основании приказа от 30.05.2019 № 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).

По результатам анализа договоров аренды земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено следующее.

По договорам аренды земельных участков № <...>, № <...>, № <...>, № <...>, № <...>, Муниципальное казенное учреждение «Управление земельных и имущественных отношений Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан» передало <...> находящиеся в муниципальной собственности земельные участки.

Вышеуказанные договора аренды земельных участков составлены в соответствии с пп.1 п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Местонахождение земельных участков: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Субай, д. 39.

Кадастровые номера земельных участков:

1. <...>, площадь 1 051 кв.м. (договор № <...>);
2. <...>, площадь 1 000 кв.м. (договор № <...>);
3. <...>, площадь 1 044 кв.м. (договор № <...>);
4. <...>, площадь 1 051 кв.м. (договор № <...>);
5. <...>, площадь 1 110 кв.м. (договор № <...>).

Целевое назначение (категория) земельных участков: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для эксплуатации индивидуальных жилых домов.

Срок аренды по вышеуказанным участкам установлен с 06.02.2017 по 06.02.2037.

В соответствии с п. 3.1.2. договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы по настоящему договору составляет:

1. 1 475,49 рублей, НДС не облагается (договор № <...>);
2. 1 498,69 рублей, НДС не облагается (договор № <...>);
3. 1 532,64 рублей, НДС не облагается (договор № <...>);
4. 1 546,01 рублей, НДС не облагается (договор № <...>);

5. 1 667,80 рублей, НДС не облагается (договор № <...>).

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан рассмотрев обращение <...> с просьбой о продлении прав аренды на земельные участки с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...> закрепленных за ним на основании ранее заключенных договоров аренды № <...>, № <...>, № <...>, № <...>, принял решение, ссылаясь на пп.1 п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, продлить право аренды на испрашиваемые земельные участки сроком на 20 лет без проведения торгов, заключив следующие договора аренды земельных участков № <...>, <...>, <...>, № <...>, № <...>.

В соответствии с п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - п. 4 данной статьи.

Согласно пп.1 п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;
- 4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Однако в данном случае при предоставлении земельных участков в аренду без

проведения торгов ссылаться на соответствие с подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи недопустимо, так как отсутствует наличие применимых к данному случаю условий, перечисленных в подпунктах 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи.

Объектов незавершенного строительства на спорных земельных участках, дающих право на заключение договора аренды без торгов однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства, также не имелось (пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Таким образом, предоставление в данном случае земельных участков <...> по договорам аренды № <...>, № <...>, № <...>, № <...>, № <...> не соответствует требованиям земельного законодательства.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, <...> получил возможность пользования земельным участком в отсутствие правовых оснований.

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.

Необходимо отметить, что не проведение аукциона, подразумевающее состязательность участников, в случаях, когда его проведение обязательно, не может не влиять на состояние конкуренции.

Федеральная антимонопольная служба неоднократно указывала на то, что действия органов государственной власти и органов местного самоуправления по заключению договоров (контрактов) на поставку товаров, выполнение работ и

оказание услуг в "обход" обязательных процедур торгов или иных конкурентных способов определения поставщика приводят к недопущению, устранению, ограничению конкуренции и рассматриваются в практике антимонопольных органов в качестве нарушений статьи 15 или статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Данная позиция основана, в том числе, на выводах, которые содержатся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 N 8799/11 по делу N А66-7056/2010, а также в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2015 N 307КГ15-1408 о том, что в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Соответственно, были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре предоставления земельных участков.

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 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 предоставления в аренду <...> земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов без проведения торгов, 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 предоставления в аренду <...> земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов без проведения торгов, 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» и обеспечить возврат из пользования <...> земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

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.

(...) <...>