

И.о. директора Департамента земельных и
имущественных отношений Приморского
края

<...>

ул. Светланская, д.22

г. Владивосток, 690110

Генеральному директору

ООО «УК Мастер»

<...>

ул. Днепростроевская, д. 8

г. Артем, 692775

гр. <...>

ул. Зеленый бульвар, д. 29 а

г. Артем, 692760

Главе Администрации Артемовского
городского округа

ул. Кирова, 48

г. Артем , 692760

РЕШЕНИЕ

г. Владивосток

12 февраля 2019 года

Дело № 3/08-2017

Резолютивная часть решения объявлена: 7 февраля 2019 года

Полный текст решения изготовлен: 12 февраля 2019 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии: <...> – заместителя руководителя Приморского УФАС России, членов Комиссии: <...> - начальника отдела контроля органов власти; <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 3/08-2017 по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите

конкуренции),

в присутствии:

от ответчика – Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края (далее-Департамент): <...>, доверенность от 06.02.2019 № 20/2863

от заявителя – ООО «УК «Мастер»: представителя не направило, надлежаще извещено;

от заинтересованного лица – <...>: <...>, доверенность от 26.04.2018 25АА 2332854;

от заинтересованного лица – администрации Артемовского городского округа: представителя не направила, надлежаще извещена

УСТАНОВИЛА:

Дело № 3/08-2017 возбуждено по признакам нарушения Департаментом части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении государственной преференции гр. <...> путем передачи в приоритетном порядке земельного участка, расположенного в районе ул. Днепростроевская, д. 8 в г. Артеме, кадастровый номер <...> :27:100102:3741, площадью 1872 кв.м, вид разрешенного использования: жилищно-эксплуатационные организации, аварийно-диспетчерские службы, для целей, не связанных со строительством: для оказания услуг по ликвидации аварийной ситуации жилищно-коммунального хозяйства (далее - земельный участок), по договору аренды от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 в нарушение требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции, и без проведения конкурентных процедур (аукциона) в соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Основанием для возбуждения дела № 3/08-2017 явилось в соответствии с частью 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции невыполнение Департаментом в установленный срок предупреждения от 27.02.2017 № 1316/08 о необходимости прекращения действия (бездействия), содержащего признаки нарушения антимонопольного законодательства, путём принятия в установленном законодательством РФ порядке мер по возврату указанного земельного участка, переданного в качестве государственной преференции.

Предупреждение выдано по результатам рассмотрения обращения ООО «УК «Мастер».

Из обращения следует, что ООО «УК «Мастер» является арендатором производственной базы (зданий), расположенных по ул. Днепростроевская, д. 8/1 в г. Артеме, в целях осуществления деятельности по обслуживанию жилого многоквартирного фонда, на территории производственной базы размещается строительная техника, строительные материалы. 08.08.2016 в адрес ООО «УК «Мастер» поступило уведомление от гр. <...> об освобождении территории в связи с тем, что на основании постановления администрации Артемовского городского округа от 27.02.2015 № 1935-па между ним и Департаментом заключен договор от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 аренды земельного участка, прилегающего к указанной производственной базе. Вместе с тем, по его обращению в администрацию Артемовского городского округа о предоставлении в аренду земельного участка, прилегающего к арендуемой производственной базе, комиссия по аренде и

использованию помещений и имущества муниципальной собственности приняла решение, оформленное протоколом от 27.10.2015 № 10 (п. 13), об отложении рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка с целью его формирования, подготовки межевого дела и постановки на кадастровый учет. Извещение о проведении аукциона на официальном сайте не размещалось, в связи с чем считает, договор, заключенный Департаментом с гр. <...>, ничтожным.

Департамент, как следует из его пояснений, считает, что при заключении договора аренды спорного земельного участка антимонопольное законодательство нарушено не было, преференция путем передачи земельного участка без проведения конкурентных процедур <...> не представлялась, поскольку схема расположения земельного участка была утверждена до изменения порядка предоставления земельных участков в связи с принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ), который вступил в силу с 01.03.2015, и поэтому дальнейшие действия Департамента с учетом требований пункта 3 статьи 34 Закона № 171-ФЗ осуществлялись по правилам статьи 34 ЗК РФ в редакции до 01.03.2015.

Из письменных пояснений администрации, представленных в материалы дела, следует, что постановление об утверждении <...> схемы расположения земельного участка принято на основании решения комиссии, при подготовке постановления администрация руководствовалась ст. 11, 29, 34 и 56 Земельного кодекса РФ.

<...> в материалы дела письменных пояснений не представил.

Лица, участвующие в рассмотрении дела, пояснений, возражений относительно обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения не представили.

Исследовав материалы дела, изучив пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия установила следующее.

02.02.2015 в администрацию поступило заявление гр. <...> (вх. № 797-Н) о предоставлении земельного участка площадью 3000 кв.м для размещения объекта жилищно-эксплуатационных организаций и аварийно-диспетчерских служб.

04.02.2015 заявление гр. <...> было рассмотрено на заседании комиссии по землепользованию и застройке Артемовского городского округа (далее - комиссия).

Решением, оформленным протоколом от 04.02.2015 № 1 (п.85), комиссия рекомендовала администрации предоставить земельный участок гр. <...> в установленном законом порядке.

11.02.2015 администрацией получено заявление гр. <...> об утверждении схемы расположения земельного участка.

27.02.2015 администрация постановлением № 1935-па утвердила <...> схему расположения земельного участка.

С 01.03.2015 в соответствии с Законом Приморского края от 18.11.2014 № 497-КЗ, определившим Департамент, органом, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Артемовского городского округа, заявления о предоставлении земельных участков, поступившие до 01.03.2015, и не принятые администрацией по ним решения переданы в Департамент (письмо Департамента от 14.09.2016 № 20/32109 (вх. № 8853 от 15.09.2016), письмо администрации от 13.09.2016 № 30-18/2542 (вх. № 8811 от 13.09.2016).

20.05.2015 администрация опубликовала информационное сообщение о предоставлении земельного участка для размещения временных объектов в газете «Выбор» и на официальном сайте администрации www.artemokrug.ru.

17.06.2015 земельный участок был поставлен <...> на кадастровый учет (кадастровый паспорт <...> -15-224990), участку присвоен кадастровый номер <...> :27:100102:3741.

03.08.2015 Департаментом получено заявление гр. <...> (вх. № 20-35376), поданное через МКУ МФЦ г. Артема (вх. № 2015/11891 от 10.07.2015), о предоставлении в аренду земельного участка, схема расположения которого утверждена постановлением администрации № 1935-па.

25.09.2015 Департаментом в газете «Приморская газета: официальное издание органов государственной власти Приморского края» опубликовано информационное сообщение о предоставлении земельного участка <...>.

09.10.2015 администрацией получено обращение ООО «УК Мастер» о возможности рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду территории базы, расположенной в районе ул. Днепростроевская, 8 а в г. Артеме для нужд компании.

Решением заседания комиссии по аренде и использованию помещений и имущества муниципальной собственности, оформленным протоколом от 27.10.15 № 10 (п.13), рассмотрение обращения УК Мастер о предоставлении территории базы в районе Днепростроевская, 8 в г. Артеме отложено в связи с необходимостью сформировать земельный участок, подготовить межевое дело и поставить участок на кадастровый учет.

Указанное решение комиссии утверждено распоряжением администрации от 25.11.2015 № 614-ра.

Письмом от 30.11.2015 № 30-18/3017 администрация проинформировала УК Мастер о принятом решении и предложила оформить заявление в соответствии с административным регламентом «Предоставление имущества, находящегося в муниципальной собственности, за исключением земельных участков, в аренду (безвозмездное пользование), утвержденным постановлением администрации от 14.02.2013 № 324-па.

23.03.2016 Департаментом издано распоряжение № 26-ар о предоставлении <...> земельного участка сроком на пять лет.

17.06.2016 на основании распоряжения № 26-ар между Департаментом и гр. <...>

был заключен договор № 27-Ч-21785 аренды земельного участка.

08.08.2016 <...>. направил в адрес УК Мастер уведомление о заключении между ним и Департаментом договора аренды земельного участка, о передаче участка по акту приема-передачи и об освобождении территории в добровольном порядке и передаче ключей от проходной, находящейся на этой территории.

Как следует из материалов, УК Мастер испрашивалась территория, которая была предоставлена <...> по договору аренды земельного участка, для нужд компании, арендующей по договорам от 15.04.2015 № 12 и № 13, от 04.04.2016 № 10, соответственно, помещения в здании по ул. Днепростроевская, 8 и здание (столярная мастерская) по ул. Днепростроевская, 8/1 в г. Артеме для оказания услуг по содержанию и обслуживанию жилого фонда. На указанной территории (земельном участке, прилегающем к арендуемым зданиям) размещалась аварийная служба, спецтехника, ремонтные мастерские, склады с материалами.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам власти (государственным органам и органам местного самоуправления) совершать действия (бездействие), которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В частности пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает предоставлять государственную или муниципальную преференцию в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего федерального закона.

Вместе с тем, исходя из буквального толкования и смысла части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Перечень нарушений, перечисленный в указанной статье, не является исчерпывающим, и для квалификации действий органов власти как нарушающих требования антимонопольного законодательства (имеющих признаки нарушения антимонопольного законодательства) необходимы установление и оценка последствий тех или иных нарушений Закона о защите конкуренции с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду в конкретном случае, при этом правовое значение имеет и сама возможность наступления таких негативных последствий для конкуренции.

В силу пункта 8 постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30, определяющего особенности применения антимонопольного законодательства, состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции образуют только два обстоятельства в совокупности: действия (бездействие) органов власти ограничивают конкуренцию (создают угрозу конкуренции) и такие действия (бездействие) являются незаконными, не основанными на нормах федерального закона.

Как подтверждается материалами дела, рассматриваемые действия Департамента взаимосвязаны с действиями администрации, поскольку в предоставлении спорного земельного участка на разных этапах (стадиях) до 01.03.2015 и после 01.03.2015 в соответствии с Законом Приморского края от 18.11.2014 № 497-КЗ участвовали два уполномоченных органа власти (администрация и Департамент).

Исходя из этого, действия Департамента по передаче спорного земельного участка по договору аренды от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 без торгов на соответствие части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции могут быть оценены только с учетом оценки законности действий администрации, так как принятие администрацией постановления № 1935-па явилось основанием для заключения договора аренды спорного земельного участка без проведения торгов (аукциона).

В противном случае будет иметь место неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для установления наличия либо отсутствия нарушения Департаментом части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Пунктом 2 статьи 607 ГК РФ предусмотрено, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Согласно пункту 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015, был изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, введенной Законом № 171-ФЗ с 01.03.2015, предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов (конкурентных процедур), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Согласно пункту 3 статьи 34 Закона № 171-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), но не позднее 1 января 2018 года.

Согласно пункту 1 статьи 34 Земельного кодекса РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности,

справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны: принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом; уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган; обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса. Соответствующее заявление может быть подано через многофункциональный центр (пункт 2 ст. 34 ЗК РФ).

В указанном в пункте 2 настоящей статьи заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю (пункт 3 ст. 34 ЗК РФ).

Орган местного самоуправления на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" (пункт 4 ст. 34 ЗК РФ).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю, указанному в пункте 4 настоящей статьи, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка. Копия решения о предоставлении земельного участка в собственность за плату или бесплатно с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка может быть выдана (направлена) через многофункциональный центр (пункт 5 ст. 34 ЗК РФ).

Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 5 настоящей статьи решения (пункт 6 ст. 34 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 ст. 34 ЗК РФ решением Думы Артемовского городского округа от 26.06.2007 № 540, действовавшим до 01.07.2015, было утверждено Положение о порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящихся в муниципальной собственности Артемовского городского округа (далее-Положение).

Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка, не указанного в информационных сообщениях, регулировались пунктом 2.2 Положения.

Согласно пункту 2.2.1. Положения в случае поступления заявления о предоставлении земельного участка, не указанного в информационных сообщениях, уполномоченный орган или, по его поручению, соответствующая землеустроительная организация в течение недели с даты поступления заявления определяет ориентировочное местонахождение, границы, предполагаемую площадь испрашиваемого земельного участка и публикует информацию о возможности передачи его на определенном праве и предусмотренных условиях в газете "Выбор".

Пунктом 2.2.2. Положения предусмотрено, что граждане и юридические лица, кроме первоначальных заявителей, заинтересованные в предоставлении вновь сформированных земельных участков, на основании сообщения, опубликованного в соответствии с подпунктом 2.2.1 настоящего Положения, в течение месяца со дня публикации обращаются в уполномоченный орган с заявлениями о предоставлении земельного участка.

Уполномоченный орган осуществляет регистрацию вновь поступивших заявлений и принимает решение в соответствии с пунктом 2.1.4 настоящего Положения (пункт 2.2.3 Положения).

Пунктом 2.1.4. Положения предусмотрено, что уполномоченный орган осуществляет регистрацию поступивших заявлений и в двухнедельный срок со дня истечения срока подачи заявлений принимает по каждому поступившему заявлению одно из следующих решений: о предоставлении земельного участка; об отказе в предоставлении земельного участка по причинам, установленным действующим законодательством.

Согласно пункту 2.3.1. Положения земельный участок для целей, не связанных со строительством, предоставляется гражданам и юридическим лицам без проведения торгов после заблаговременного опубликования информации о предоставлении земельного участка на определенном праве и предусмотренных условиях.

Исходя из пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса РФ, пунктом 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 и 2.3.1 Положения, утвержденного решением Думы Артемовского городского округа от 26.06.2007 № 540, администрация после поступления заявления заинтересованного лица в предоставлении земельного участка, определив ориентировочное местонахождение, границы, предполагаемую площадь испрашиваемого

земельного участка, обязана была опубликовать соответствующее информационное сообщение, срок реагирования на которое иных заинтересованных лиц должен составлять не менее одного месяца со дня публикации.

Без заблаговременной предварительной публикации соответствующего информационного сообщения и до истечения срока (одного месяца), установленного для реагирования на такое сообщение, схема расположения земельного участка не могла быть утверждена конкретному заявителю.

Только по истечении месяца со дня публикации информационного сообщения и при отсутствии иных заявлений орган местного самоуправления мог принять постановление об утверждении схемы расположения земельного участка и выдать ее заявителю для проведения им кадастровых работ (межевания) и постановки участка на кадастровый учет.

Такая позиция соответствует постановлению Президиума ВАС РФ от 14.09.2010 № 4224/10, в силу которого схема расположения земельного участка может быть оформлена конкретному лицу только после публичного информирования, определяющего разумный срок для реагирования на соответствующую информацию, а также согласуется с правовым подходом, отраженным в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 07.12.2015 № 306-КГ15-10666.

В силу правового подхода, отраженного в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 07.12.2015 № 306-КГ15-10666, только при обнародовании сведений о возможном предоставлении конкретного земельного участка заинтересованные лица имеют возможность подать заявления о предоставлении им того же земельного участка. Нарушение требований земельного законодательства о порядке информирования населения о возможном предоставлении земельных участков создает потенциальную угрозу наступления негативных последствий для конкурентной среды.

Пунктом 2 статьи 34 Закона № 171-ФЗ предусмотрено, что в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) опубликовано сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Согласно подпункту 3 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Как подтверждается материалами дела, администрация утвердила конкретному лицу <...> схему расположения испрашиваемого земельного участка 27.02.2015 после принятия комиссией по землепользованию решения, оформленного протоколом от 04.02.2015 № 1 (п.85), без предварительной публикации соответствующего информационного сообщения, в нарушение установленного порядка за один день до вступления в силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, предусматривающей предоставление земельных участков в аренду только по результатам аукционов (конкурентных процедур).

Таким образом, принятие администрацией постановления от 27.02.2015 № 1935-па об утверждении схемы расположения земельного участка администрацией конкретному хозяйствующему субъекту <...> в нарушение порядка информирования о возможном предоставлении земельного участка, установленного земельным законодательством, действовавшим до 01.03.2015, является незаконным.

При соблюдении администрацией установленного порядка информирования о возможном предоставлении земельного участка постановление № 1935-па об утверждении конкретному хозяйствующему субъекту <...> схемы расположения земельного участка не могло быть принято ранее 01.03.2015 года, что обязывало Департамент, которому после указанного срока были переданы соответствующие полномочия, провести в соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ аукцион на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Помимо этого, в случае, если бы администрацией до принятия постановления № 1935-па было опубликовано соответствующее информационное сообщение, то и в этом случае Департамент в соответствии с пунктом 2 статьи 34 Закона № 171-ФЗ мог передать спорный земельный участок без проведения торгов (аукциона) только при отсутствии заявок от иных хозяйствующих субъектов.

Между тем, материалами дела подтверждается наличие еще одного претендента ООО «УК «Мастер», который лишился возможности получить земельный участок в связи с принятием администрацией незаконного постановления № 1935-па об утверждении схемы расположения участка хозяйствующему субъекту <...> в нарушение порядка информирования о возможном предоставлении земельного участка, установленного земельным законодательством РФ.

Департамент, как уполномоченный орган по распоряжению земельными участками, расположенными на территории Артемовского городского округа после 01.03.2015, мог и должен был при заключении договора аренды земельного участка проверить соблюдение порядка информирования о возможном предоставлении земельного участка, установленного земельным законодательством РФ, действовавшим до 01.03.2015.

Информирование о предоставлении земельного участка <...>, которое осуществили 20.05.2016 администрация и 25.09.2015 Департамент непосредственно перед заключением договора аренды, не может быть признано надлежащим информированием в силу Определения Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ от 18.06.2014 № 56-АПГ14-7, из которого следует, что информирование должно быть осуществлено до выполнения в отношении земельного участка кадастровых работ и осуществления

государственного кадастрового учета, а также в связи с тем, что после 01.03.2015 источником информации о предоставлении земельных участков является официальный сайт РФ в сети Интернет torgi.gov.ru.

При указанных обстоятельствах не может быть применен пункт 3 статьи 34 Закона № 171-ФЗ при заключении договора аренды земельного участка без торгов в связи с незаконностью принятия администрацией постановления № 1935-па об утверждении схемы расположения земельного участка, следовательно, передача Департаментом земельного участка хозяйствующему субъекту <...> после 01.03.2015 по договору аренды от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 без проведения торгов (аукциона) является незаконной, несоответствующей пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Принятие администрацией незаконного постановления № 1935-па не может являться законным основанием для передачи Департаментом земельного участка одному хозяйствующему субъекту в приоритетном порядке без проведения торгов. Несоблюдение процедуры, предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса РФ, в частности нарушение администрацией порядка информирования о возможном предоставлении земельного участка, исключает предоставление земельного участка в соответствии с пунктом 3 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.

Спорный земельный участок мог быть предоставлен Департаментом <...> по договору аренды в соответствии пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ только по результатам аукциона.

В силу толкования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции содержащегося в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 № 14686/10, Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2015 № 307-КГ15-1408, достаточным основанием для вывода о нарушении данной нормы является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. Нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является непроведение торгов в тех случаях, когда их проведение является обязательным.

Непроведение уполномоченным органом торгов (аукциона) в отношении земельных участков в тех случаях, когда их проведение является обязательным, лишает возможности потенциальных желающих принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу. Предоставление уполномоченным органом преимущества в использовании земельного ресурса на том или ином праве одному хозяйствующему без проведения торгов ограничивает возможность доступа к этому земельному ресурсу других заинтересованных в его получении хозяйствующих субъектов, что приводит к ограничению конкуренции или создает угрозу конкуренции за право получения в пользование (в аренду) земельного ресурса для осуществления соответствующей деятельности.

Торги в соответствии с положениями статьи 447 ГК РФ представляют собой конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества, в том числе в отношении земельных участков.

Непроведение уполномоченным органом торгов в отношении земельного участка в тех случаях, когда их проведение является обязательным, лишает возможности потенциальных желающих принять участие в конкурентной борьбе за право

доступа к земельному ресурсу. Предоставление уполномоченным органом преимущества в получении земельного ресурса на том или ином праве одному хозяйствующему без проведения торгов ограничивает возможность доступа к этому земельному ресурсу других заинтересованных в его получении хозяйствующих субъектов, что приводит к ограничению конкуренции или создает угрозу конкуренции за право получения в пользование (в аренду) земельного ресурса для осуществления соответствующей деятельности.

Поскольку после 01.03.2015 заключение договоров аренды земельных участков допускается только по результатам конкурентных процедур (аукциона), то передача земельного участка по договору аренды без проведения аукциона нарушает часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Предоставление Департаментом преимущества хозяйствующему субъекту <...> путем передачи земельного участка по договору аренды без проведения аукциона на основании незаконного постановления администрации № 1935-па об утверждении схемы расположения земельного участка создало угрозу наступления негативных последствий для конкурентной среды.

Пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий является государственной или муниципальной преференцией.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, проводимых в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Из пункта 20 статьи 4 и пункта 1 части 4 статьи 19 в их совокупном применении следует, что передача отдельным хозяйствующим субъектам недвижимого имущества (в том числе земельных участков) по договору аренды и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, в приоритетном порядке без проведения торгов (аукциона) является государственной или муниципальной преференцией.

Согласно части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях: 1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях; 2) развития образования и науки; 3) проведения научных исследований; 4) защиты окружающей среды; 5) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; 6) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей; 7) развития физической культуры и спорта; 8) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства; 9) производства сельскохозяйственной продукции; 10) социального обеспечения населения; 11) охраны труда; 12) охраны здоровья граждан; 13) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства; 13.1) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"; 4) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа (часть 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции).

Федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом (часть 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, договор аренды земельного участка с <...> мог быть заключен Департаментом только по результатам аукциона либо при условии получения Департаментом согласия Приморского УФАС России на предоставление государственной преференции в установленном статьей 20 Закона о защите конкуренции порядке путем передачи земельного участка в аренду.

Между тем, договор аренды земельного участка заключен Департаментом без проведения торгов (аукциона) и в нарушение порядка предоставления государственной преференции, установленного частями 1 и 3 статьи 19 и частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, государственная преференция, предоставленная Департаментом гр. <...> путем передачи в аренду земельного участка по договору аренды от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 является незаконной.

Незаконность предоставления Департаментом указанной преференции <...> путем заключения договора аренды земельного участка без проведения аукциона подтверждена судебными актами Арбитражного суда Приморского края, Пятого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Дальневосточного округа и Определением Верховного Суда РФ по делу № А51-8441/2017.

Доводы Департамента отклонены указанными судебными актами.

В результате анализа состояния конкуренции на товарном рынке, проведенного в соответствии с Приказом ФАС России от 28 апреля 2010 года № 220, установлено, что продуктовые границы исследуемого товарного рынка - аренда земельных

участков, находящихся в собственности или в ведении Приморского края, предназначенных для использования в целях оказания услуг в сфере коммунального хозяйства, осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, географические границы товарного рынка определяются территорией города Артема Приморского края, временной интервал исследования – с 17.06.2016 до 17.06.2021.

Предоставление Департаментом незаконной государственной преференции в использовании земельного участка путем заключения договора аренды земельного участка оказало негативное воздействие на конкуренцию на исследуемом товарном рынке, так как в результате действий уполномоченных органов (Департамента и администрации) было создано необоснованное преимущество одному хозяйствующему субъекту гр. <...> в получении и использовании земли и ограничена возможность иных хозяйствующих субъектов доступа к земельному ресурсу, необходимому для осуществления соответствующей деятельности.

При указанных обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о нарушении Департаментом части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении незаконной государственной преференции хозяйствующему субъекту гр.<...> путем передачи по договору аренды от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 земельного участка, расположенного в районе ул. Днепростроевская, д. 8 в г. Артеме, кадастровый номер <...> :27:100102:3741, площадью 1872 кв.м, вид разрешенного использования: жилищно-эксплуатационные организации, аварийно-диспетчерские службы, для целей, не связанных со строительством: для оказания услуг по ликвидации аварийной ситуации жилищно-коммунального хозяйства, без проведения аукциона (конкурентных процедур) в нарушение пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ и порядка предоставления государственной преференции, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции, и непринятием мер по возврату земельного участка, что ограничило конкуренцию на товарном рынке аренды земельных участков, находящихся в собственности или в ведении Приморского края, предназначенных для использования в целях оказания услуг в сфере коммунального хозяйства, осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в географических границах города Артема Приморского края.

Комиссия не усматривает оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний.

Как следует из пояснений Департамента, представленных на рассмотрение дела, в связи с тем, что с 01.01.2019 полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Артемовского городского округа в соответствии с Законом Приморского края от 03.12.2018 № 402-КЗ переданы администрации Артемовского городского округа, Департамент не имеет возможности принять меры по возврату спорного земельного участка.

Учитывая данное обстоятельство Комиссия приходит к выводу об отсутствии

основания для выдачи Департаменту предписания о принятии в установленном порядке мер по возврату спорного земельного участка.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать факт нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (ОГРН 1072540005724, ИНН 2538111008, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 22) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении государственной преференции хозяйствующему субъекту гр.<...> путем передачи по договору аренды от 17.06.2016 № 27-Ч-21785 земельного участка, расположенного в районе ул. Днепростроевская, д. 8 в г. Артеме, кадастровый номер <...> :27:100102:3741, площадью 1872 кв.м, вид разрешенного использования: жилищно-эксплуатационные организации, аварийно-диспетчерские службы, для целей, не связанных со строительством: для оказания услуг по ликвидации аварийной ситуации жилищно-коммунального хозяйства, без проведения аукциона (конкурентных процедур) в нарушение пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ и порядка предоставления государственной преференции, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции, и непринятием мер по возврату земельного участка, что ограничило конкуренцию на товарном рынке аренды земельных участков, находящихся в собственности или в ведении Приморского края, предназначенных для использования в целях оказания услуг в сфере коммунального хозяйства, осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в географических границах города Артема Приморского края.

2. Оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется.

3. Основания для выдачи предписания не имеется

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в арбитражный суд.