

Исх. №ИП-06/9602 от 28.06.2019 г.

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...> – (должностное лицо),

УСТАНОВИЛ:

На основании приказов №01/26-пр от 24.01.2019, № 01/89-пр от 19.02.2019 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» (далее также - Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палата).

По результатам проведения проверки установлено следующее.

27 мая 2013 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского МР РТ и гражданином <...> на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 27.05.2013 г. № 1235 заключен договор аренды в отношении земельного участка, общей площадью 7 986 кв.м. с разрешенным видом использования – для строительства гостиничного комплекса, со сроком аренды 3 года.

Срок аренды с 27.05.2013 г. по 26.05.2018 г.

Соглашением от 2 ноября 2016 г. права и обязанности по договору аренды перешли к ООО «Биектау». Документов, подтверждающих согласие арендодателя на переуступку прав, на момент завершения проверки представлено не было.

2 марта 2018 г. Исполнительным комитетом ООО «Биектау» выдано разрешение на строительство гостинично-развлекательно-оздоровительного комплекса на указанном земельном участке.

11 октября 2018 ООО «Биектау» обращается в Исполнительный комитет в целях предоставления в аренду на три года земельного участка. Как следует из обращения, на спорном участке расположен объект незавершенного строительства.

15 октября 2018 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского МР РТ и ООО «Биектау» на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 12.10.2018 г. заключен договор аренды в отношении земельного участка, общей площадью 7 986 кв.м. с разрешенным видом использования – для строительства гостиничного комплекса, со сроком аренды 3 года в целях завершения строительства незавершенного объекта недвижимости.

Согласно п. 1.2 договора, на указанном земельном участке находится объект незавершенного строительства площадью 3413,1 кв.м., на основании технического паспорта от 01.08.2018 г.

Согласно выписки ЕГРН от 16.10.2018 на земельном участке объекты недвижимости отсутствуют.

Согласно части 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.

В то же время, частью 3 статьи 212 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам урегулирован в Земельном Кодексе Российской Федерации.

Пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) устанавливает, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства.

Кроме того, п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ содержит положение, согласно которому предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта и допускается исключительно в отношении собственника объекта незавершенного строительства.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Регистрация недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости).

П. 3 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (п. 4 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости).

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в

судебном порядке (п. 5 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости).

В соответствии с п. 6 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости сведения об объектах незавершенного строительства подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, возможность заключения договора аренды без проведения торгов для завершения строительства при отсутствии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства не предусмотрена действующим законодательством.

По мнению Инспекции, действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района по предоставлению муниципального имущества в нарушение норм действующего законодательства свидетельствует о наличии достигнутого соглашения с хозяйствующим субъектом.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Исходя из изложенного, следует, что нарушение обязательной процедуры предоставления земельных участков, может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В силу статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

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

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

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

Исходя из изложенного, в действиях Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, ООО «Биектау» усматриваются признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, издан приказ Татарстанского УФАС России №016/01/16-849/2019 о возбуждении дела в отношении Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты земельных и имущественных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, ООО "Биектау" по признакам нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу передачи земельного участка, в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело №016/01/16-849/2019 к рассмотрению на 30 июля 2019 года в 11 часов 30 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела №016/01/16-849/2019 в качестве ответчика:

- Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;

- Палату земельных и имущественных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;

- ООО «Биектау».

3. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Исполнительному комитету Высокогорского муниципального района Республики Татарстан представить в срок до 23 июля 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

1) письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

2) указать правовое основание заключения договора аренды земельного участка с ООО «Биектау»;

3) реестр всех договоров, заключенных между Исполнительным комитетом Высокогорского муниципального образования, ООО «Биектау» с указанием номера, даты договора, предмета договора, суммы договора, срока действия договора в период с 2016 по дату получения настоящего определения;

4) представить документы подтверждающие оплату за аренду земельного участка;

5) разрешения на строительство объектов на земельном участке , выданное ООО «Биектау» (с приложением заявления на выдачу разрешения на строительство);

6) заявления в Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района от ООО «Биектау» на предоставление земельного участка;

7) иные документы, необходимые для объективного и всестороннего рассмотрения данного вопроса. При формировании ответа на определение о назначении дела №016/01/16-849/2019 просим отвечать согласно перечню запрашиваемой информации.

4. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Палате земельных и имущественных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан представить в срок до 23 июля 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

1) письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

2) нормативные правовые акты (распоряжения, постановления) о предоставлении в собственность (аренду) земельного участка (с приложением платежных поручений);

3) информацию о поступивших арендных платежах за право пользования земельным участком;

4) информацию о земельном участке с приложением копии выписок из ЕГРН на земельный участок;

5) копию входящей, исходящей корреспонденции по вопросу предоставления земельного участка;

6) копии информационных сообщений, публикаций, извещений при предоставлении земельного участка;

7) акт фиксации земельного участка;

7) иные документы и материалы, имеющие значение для объективного и всестороннего рассмотрения настоящего дела.

8) предоставить реестр договоров с ООО «Биектау» с 2016 г. по дату получения настоящего определения (в виде таблицы).

Номер и дата договора	Предмет договора (аренда, купля-продажа и т.д.)	кадастровый номер земельного участка	срок действия договора	Стоимость договора

5. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «Биектау» представить в срок до 23 июля 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

1) письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

2) Учредительные документы ВАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, в том числе устав ВАШЕЙ

ОРГАНИЗАЦИИ в редакции, действующей на момент получения настоящего определения, выписку из ЕГРЮЛ по состоянию на момент получения настоящего определения;

3) информацию о фактическом использовании земельного участка;

4) информацию о деятельности, осуществляемой на земельном участке, а также о соответствии данной деятельности целевым назначениям земельного участка (с приложением копий подтверждающих документов);

5) информацию об осуществлении строительства на земельном участке с указанием даты начала, окончания строительства, подрядчика с приложением подтверждающих документов (в том числе договора подряда об осуществлении строительства на указанном участке и первичных учетных документов по нему);

6) иные документы, необходимые для объективного и всестороннего рассмотрения данного вопроса. При формировании ответа на определение о назначении дела №016/01/16-849/2019 просим отвечать согласно перечню запрашиваемой информации.

В случае если вышеуказанные пункты не реализованы, указать мотивированную причину, в том числе со ссылкой на действующее законодательство.

Явка представителей (с надлежаще оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела №016/01/16-849/2019 в Татарстанском УФАС России) обязательна.

Дополнительно сообщаю, что за непредставление информации, предусмотренной антимонопольным законодательством, а равно предоставление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган, физические и юридические лица несут административную ответственность, предусмотренную частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

<...> – (должностное лицо)