

Исх. №АР-06/2015 от 20.02.2021

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – 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.

В Татарстанское УФАС России поступили обращения <.....> (вх. №15547 от 10.11.2020, №15798 от 13.11.2020), перенаправленные прокуратурой Лаишевского района, а также обращение вх. №15737/ж от 12.11.2020, о признаках нарушения антимонопольного законодательства при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227 по адресу: с.Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

В целях полного и всестороннего выяснения вопроса предоставления земельного участка, Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы информации в Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее- Исполнительный комитет) и Палату имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района РТ (далее-Палата).

В ходе изучения представленной информации были установлены следующие обстоятельства.

Во исполнение постановления Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 30.12.2016 №3397 МУП «Земля» была размещена информация о проведении торгов на право заключения договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227 (извещение на сайте torgi.gov.ru №250117/0868708/01).

Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090102:227, площадью 132318 кв.м, с разрешенным использованием- для малоэтажного жилищного строительства, был выставлен на аукцион под номером: Лот №1. Земельный участок расположен по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали, ограничение: охранный зона газораспределительных сетей 16.24.2.784, начальная цена 11 700 000 руб. Шаг аукциона – 3% от начальной цены 351 000 руб. Размер задатка 20% от начальной цены 2 340 000 руб. Срок аренды 3 года.

Согласно протокола заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе на повышение стоимости по определению ежегодного арендного платежа за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности от 10.04.2017 года, Комиссия по организации и проведению аукционов

решила признать торги (аукцион) несостоявшимися. Ввиду соответствия единственной поданной заявки всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям, договор аренды будет заключен с ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (ИНН 1659000692) (ч.14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

24 августа 2017 года между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (ИНН 1659000692) был заключен договор аренды земельного участка №1-01-100 по результатам аукциона от 10.04.2017 лот №1.

По договору аренды земельного участка от 24.08.2017 №1-01-100 ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (ИНН 1659000692) во владение и пользование был передан земельный участок с кадастровым номером 16:24:090102:227, площадью 132318 кв.м, с разрешенным использованием- для малоэтажного строительства. Срок действия договора аренды с 24.08.2017 по 23.08.2020 год.

25 декабря 2017 года между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (ИНН 1659000692) было заключено дополнительное соглашение №102-278 о внесении изменений в договор аренды земельного участка №1-01-100 от 24.08.2017 года. Согласно дополнительному соглашению на основании постановления Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан №3300 от 25.07.2017, в связи с образованием земельных участков с кадастровыми номерами с 16:24:090102:257 по 16:24:090102:383, путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227, о внесении изменений в предмет договора.

В соответствии с постановлением Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 25.09.2017 г. №3300 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227 в с. Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района Республики Татарстан» были образованы 128 земельных участков с сохранением исходного земельного участка.

12 августа 2020 года ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», в связи с возведением на земельном участке с кадастровым номером 16:24:090102:27 и прилегающих к нему земельных участках водопроводных сетей, обратилось с заявлением в Исполнительный комитет и Палату (вх. №11570 от 13.08.2020) о заключении договора аренды на 37 земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:090102:321, 16:24:090102:304, 16:24:090102:320, 16:24:090102:319, 16:24:090102:306, 16:24:090102:300, 16:24:090102:297, 16:24:090102:295, 16:24:090102:346, 16:24:090102:345, 16:24:090102:343, 16:24:090102:342, 16:24:090102:325, 16:24:090102:348, 16:24:090102:347, 16:24:090102:354, 16:24:090102:353, 16:24:090102:357, 16:24:090102:358, 16:24:090102:364, 16:24:090102:361, 16:24:090102:257, 16:24:090102:378, 16:24:090102:266, 16:24:090102:277, 16:24:090102:273, 16:24:090102:271, 16:24:090102:270, 16:24:090102:278, 16:24:090102:279, 16:24:090102:280, 16:24:090102:288, 16:24:090102:287, 16:24:090102:286, 16:24:090102:285, 16:24:090102:291, 16:24:090102:292, указав что является собственником водопроводных сетей, прилегающих к вышеуказанным земельным участкам.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.08.2020, протяженность сетей-3785 м, год постройки-2019, кадастровый номер 16:24:090102:459, назначение –«иные сооружения производственного назначения», наименование «строительство водопроводных сетей в с.Песчаные Ковали Лаишевского района»,

правообладателем является ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», право зарегистрировано за №16:24:090102:459-16/016/2020-1 от 07.05.2020.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №RU 16-24-28-2020 от 21.07.2020, выданному Исполнительным комитетом ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», протяженность линейных объектов -3785,0 м. Разрешение на строительство выдано Исполнительным комитетом 11.06.2020 за №RU 16-24-63-2019.

Постановлением Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района РТ от 19.08.2020, на основании пп. 9 п. 2 ст. 39.6, п. 1 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ, ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» были предоставлены в аренду сроком на 3 года для малоэтажного жилищного строительства 37 земельных участков, образованных путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227.

Согласно пп.9.п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления.

Согласно п. 1 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно п.1.1. Земельного кодекса РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Согласно ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Согласно данным Публичной кадастровой карты на земельных участках (16:24:090102:321, 16:24:090102:304, 16:24:090102:320, 16:24:090102:319, 16:24:090102:306, 16:24:090102:300, 16:24:090102:297, 16:24:090102:295, 16:24:090102:346, 16:24:090102:345, 16:24:090102:343, 16:24:090102:342, 16:24:090102:325, 16:24:090102:348, 16:24:090102:347, 16:24:090102:354, 16:24:090102:353, 16:24:090102:357, 16:24:090102:358, 16:24:090102:364, 16:24:090102:361, 16:24:090102:257, 16:24:090102:378, 16:24:090102:266, 16:24:090102:277, 16:24:090102:273, 16:24:090102:271, 16:24:090102:270, 16:24:090102:278, 16:24:090102:279, 16:24:090102:280, 16:24:090102:288, 16:24:090102:287, 16:24:090102:286, 16:24:090102:285, 16:24:090102:291, 16:24:090102:292), отсутствуют объекты недвижимости.

В соответствии со ст.39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Таким образом, Земельным Кодексом РФ установлен приоритет предоставления земельных участков путем проведения торгов.

Согласно пп.8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если «на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ предусмотрено установление публичного сервитута для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения.

Таким образом, наличие инженерных сетей не является препятствием для предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, путем конкурентных процедур, при соблюдении ограничений, установленных действующим законодательством.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства (отсутствие объектов недвижимости на земельных участках, предоставленных в аренду на основании постановления Исполнительного комитета №1162 от 19.08.2020), оснований для предоставления 37 земельных участков в аренду ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (как собственнику водопроводных сетей) не имелось.

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.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», в нарушение порядка предоставления земельного участка, необоснованно получило преимущественный доступ к муниципальному имуществу. В данном случае действия Исполнительного комитета препятствуют реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляют права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

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 органам 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).

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите 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 антимонопольного законодательства путём отмены постановления от 19.08.2020 №1662 «О предоставлении земельных участков в Лаишевском муниципальном районе, Песчано-Ковалинском сельском поселении, с.Песчаные Ковали, в аренду на три года Открытому акционерному обществу «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства» и обеспечить возврат вышеуказанных земельных участков в публичную собственность, в случае их предоставления.

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.

<...>

(должностное лицо)