

Зацепилину М.Ю.

5 мкр., д. 3б, кв.45,

г. Камышин, Камышинский р-н,
Волгоградская обл., 403876

Главе городского поселения

г. Котово

Котовского муниципального
района

Волгоградской области

Лесниченко С.Ф.

ул. Чернышевского, д. 22,

г. Котово,

Волгоградская обл., 403805

Смолянской В.И.

ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 2, кв. 14,

г. Котово, Волгоградская обл.,
403805

Решение по делу № 034/01/15-52/2022

о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена 27 апреля 2022 года
Волгоград

В полном объеме решение изготовлено 27 апреля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе (далее – Комиссия):

Председатель Комиссии: Ячменева О.И. –
заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Тюфанова С.А. –
заместитель начальника отдела контроля органов
власти;

Савинкова О.Л. – старший государственный
инспектор отдела контроля органов власти;

рассмотрев дело № 034/01/15-52/2022 по признакам нарушения администрацией городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области (далее – Администрация) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в отсутствие представителей Администрации, Смолянской В.И. (уведомлены надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Управление) поступило заявление Зацепилина М.Ю. (вх. № 6971 от 02.07.2021, далее - Заявление) по вопросу правомерности заключения Администрацией со Смолянской В.И. договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:14:090004:13929 (далее – Земельный участок) без проведения торгов.

В ходе рассмотрения Заявления установлено, что между Администрацией и Смолянской В.И. без проведения торгов на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6., п.п. 17 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) был заключен договор аренды Земельного участка от 28.04.2021 № 4-2021/п (далее – Договор).

Установлено, что 30.03.2021 Смолянская В.И. обратилась в Администрацию с заявлением о предоставлении Земельного участка в аренду без проведения торгов, площадью 15805 кв.м. в целях осуществления ею производственной

деятельности, что соответствует разрешенному использованию Земельного участка «производственная деятельность».

28.04.2021 между Смолянской В.И. и Администрацией на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п.п. 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ был заключен договор аренды Земельного участка сроком на 20 лет.

При предоставлении в аренду Земельного участка, площадь которого составляет 15 805 кв.м., не был учтён факт многократного превышения площади Земельного участка по отношению к площади расположенного на Земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего Смолянской В.И. на праве собственности (здание цеха СТО площадью 1232,1 кв. м.).

В связи с выявлением признаков нарушения антимонопольного законодательства (ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции) Администрации выдано предупреждение от 29.09.2021 исх. № 03-11/7058 о прекращении действий (бездействия) путём принятия Администрацией исчерпывающих мер по возврату Администрации Земельного участка, переданного по Договору, в соответствии с гражданским законодательством и Договором (далее – Предупреждение). Срок исполнения Предупреждения – до 20.01.2022.

19.01.2022 исх. № 04-06/124 (вх. № 386 от 19.01.2022) Администрация сообщила об отсутствии оснований для исполнения Предупреждения, мотивируя это тем, что Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области, утвержденными решением Котовской районной Думы Волгоградской области от 30.11.2018 № 63-РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области» расположен в территориальной зоне размещения объектов коммунально-складского назначения (П-2), в которой предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат ограничению.

Часть 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции предусматривает, что в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании ч. 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции 27.01.2022 Управлением возбуждено дело № 034/01/15-52/2022 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением Управления от 27.01.2022 дело № 034/01/15-52/2022 о

нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению.

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в 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 ЗК РФ, на праве оперативного управления.

В силу п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в аренду имеют граждане, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Положениями п. 1 ст. 35 ЗК РФ предусмотрено, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Исходя из совокупного анализа вышеуказанных норм следует, что размеры земельного участка, предоставляемого собственнику объекта недвижимости в аренду, определяются необходимостью использования этих объектов.

На дату обращения Смолянской В.И. в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду Земельного участка без проведения торгов (30.03.2021) на Земельном участке был расположен объект недвижимости - здание цеха СТО с кадастровым номером 34:14:090004:13222 (далее – цех СТО), площадью 1232,1 кв. м., принадлежащий на праве собственности Смолянской В.И., что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

Площадь Земельного участка (15 805 кв.м.) **более чем в 12,5 раз** превышает площадь расположенного на нём объекта недвижимости (1232,1 кв.м.).

Из правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации 03.06.2014 № 1152/14, следует, что исключительное право собственника объекта недвижимости распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и

необходимый для его использования, прошедший государственный кадастровый учет. Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя правом, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, в связи с чем, размер испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным.

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов урегулирован ст. 39.14 ЗК РФ.

Обязательным этапом предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в силу п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ является подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, а также принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном ст. 39.15 ЗК РФ.

В ответ на запрос Волгоградского УФАС России (вх. 8796 от 10.08.2021) Администрация направила письменные пояснения, исходя из которых следует, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения г. Котово, утвержденными решением Котовской районной Думы от 30.11.2018

№ 63-РД Земельный участок расположен в зоне размещения объектов коммунально-складского назначения (П-2).

Градостроительным регламентом для указанной зоны установлено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат ограничению; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

Площадь застройки в границах Земельного участка составляет 7,7 %.

Несоразмерность площади земельного участка по отношению к площади объекта недвижимого имущества, который на нем расположен, также является препятствием для его предоставления.

Данная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394 по делу № А07-17306/2014, определении Верховного суда Российской Федерации от 13.07.2018 № 307-ЭС18-9622 по делу № А56-54215/2016, определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.08.2018 № 302-КГ18-11425 по делу № А33-1960/2017.

На основании вышеизложенного следует, что площадь Земельного участка **существенно (более чем в 12,5 раз)** превышает площадь расположенного на нём цеха СТО и отсутствуют документы, подтверждающие, что для использования и эксплуатации цеха СТО площадью 1232,1 кв.м. необходим весь Земельный участок площадью 15 805 кв.м.

Как указал Верховный суд Российской Федерации в обзоре судебной практики № 3 от 12.07.2017 предоставление уполномоченным органом государственной власти хозяйствующему субъекту земельного участка, на котором расположен объект недвижимости данного субъекта, площадью большей, чем это обусловлено объективными потребностями, без проведения публичных торгов является нарушением законодательства о защите конкуренции.

Положениями ст. 39.16 ЗК РФ предусмотрены основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно п.п. 1 ст. 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

В целях предоставления иным хозяйствующим субъектам, осуществляющим свою деятельность на территории городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области возможности получить в собственность/аренду на торгах либо без проведения торгов ту часть Земельного участка, которая не занята объектом недвижимого имущества, принадлежащим Смолянской В.И. и необходимым для осуществления ею производственной деятельности, Администрация обязана была рассмотреть вопрос о необходимости предоставления Смолянской В.И. без проведения торгов Земельного участка в заявленном ею размере с точки зрения экономической обоснованности, с учетом функционального назначения расположенного на Земельном участке объекта недвижимости и заявленной Смолянской В.И. цели использования Земельного участка и, в случае отсутствия доказательств, обосновывающих необходимость предоставления Смолянской В.И. в аренду в льготном порядке всей площади Земельного участка, отказать в предоставлении Земельного участка в аренду без торгов в соответствии с п.п. 1 ст. 39.16 ЗК РФ.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.10.2021 № Ф06-9578/2021 по делу

№ А57-31705/2020; постановление Арбитражного суд Поволжского округа от 07.12.2022 № Ф06-11958/2021 по делу № А72-9224/2020).

На заседании Комиссии от 22.03.2022 представитель Смолянской В.И. пояснил, что 18.03.2022 между Администрацией и Смолянской В.И. заключен договор аренды Земельного участка № 1-2022/п (далее – Договор № 1-2022/п) и дополнительное соглашение от 18.03.2022 к Договору (далее – Дополнительное соглашение).

По факту заключения Договора № 1-2022/п и дополнительного соглашения к Договору Администрация в письменных пояснениях (вх. № 998 от 28.03.2022) сообщила следующее.

22.12.2021 Смолянская В.И. обратилась в Администрацию с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка на территории кадастрового квартала с кадастровым номером 34:14:090004 площадью 12 443 кв. м. (далее – Схема), указав при этом, что образование земельного участка заявленной площади предусмотрено из Земельного участка.

26.01.2022 постановлением № 36 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» Администрация утвердила Схему.

17.02.2022 Смолянская В.И. обратилась в Администрацию с заявлением о предоставлении ей в аренду земельного участка с кадастровым номером 34:14:090004:13994 площадью 12 443 кв. м., образованного из Земельного участка без проведения торгов, а также о заключении в связи с изменением площади Земельного участка дополнительного соглашения к Договору.

18.03.2022 на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п.п. 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ между Администрацией и Смолянской В.И. заключен Договор № 1-2022/п.

Как следует из п. 1.1 Договора № 1-2022/п Администрация предоставляет на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 34:14:090004:13994, площадью 12 443 (двенадцать тысяч четыреста сорок три) кв. м., расположенный по адресу: Волгоградская обл., Котовский р-н, г. Котово, 2,3 км. юго-восточнее здания РУС по ул. Нефтяников, 11.

Также 18.03.2022 в связи с заключением Договора № 1-2022/п в отношении земельного участка с кадастровым номером № 34:14:090004:13994, образованного из Земельного участка, между Администрацией и Смолянской В.И. заключено Дополнительное соглашение.

Пунктом 1.1 Дополнительного соглашения установлено следующее:

«Пункт 1.1 договора № 4-2021/п от 28.04.2021 г. читать в новой редакции: «1.1. Руководствуясь п.п. 9 п. 2 ст. 39.6. п.п. 17 пункта 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации Арендодатель предоставляет на условиях аренды земельный участок (далее – «Участок») площадью 3 362 (три тысячи триста шестьдесят два) кв. метра, расположенного по адресу: обл. Волгоградская, р-н Котовский, г. Котово, 2,2 км. юго-восточнее здания РУС по ул. Нефтяников,

11. Земельный участок Земельный участок передается от Арендодателя а Арендатору и возвращается по актам приема-передачи (Приложение № 2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Кадастровый номер земельного участка: 34:14:090004:13929...».

На заседании Комиссии от 12.04.2022 заявителем представлено заключение эксперта ООО «Оценочная фирма «Тоскор» от 11.04.2022 о фактической площади Земельного участка необходимого для эксплуатации цеха СТО (далее – Заключение эксперта).

Согласно выводам эксперта с учетом организации въезда на Земельный участок, противопожарных проездов, необходимости разворотной площадки, а также с учетом минимальных отступов от границ земельных участков до цеха СТО, площадь Земельного участка необходимая для эксплуатации цеха СТО составляет **5 132 кв. м.**

Кроме того, как следует из Заключения эксперта и подтверждается выписками из единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок

(№ КУВИ-002/2021-29321875 от 31.03.2021, № КУВИ-001/2022-4838961 от 17.01.2022) и цех СТО (№ КУВИ-002/2021-29321815 от 31.03.2021, № КУВИ-001/2022-4838983 от 17.01.2022), предоставленными в материалы дела Администрацией, конфигурация и расположение Земельного участка не позволяют использовать цех СТО по назначению, при этом основная часть Земельного участка расположена на удалении от здания и не имеет с ним общих границ.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В рамках дела № 034/01/15-52/2022 подготовлен краткий отчет (обзор) № 66 от 19.04.2022 по итогам анализа состояния конкуренции на товарном рынке, согласно которому рассматриваемый товарный рынок может быть отнесен к рынку с развитой конкуренцией.

19.04.2022 Управлением вынесено заключение об обстоятельствах дела 034/01/15-52/2022, согласно которому Комиссия по рассмотрению дела № 034/01/15-52/2022 о нарушении антимонопольного законодательства пришла к выводу о наличии признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации.

Представителем Смоленской В.И. – Полтавским В.А. представлены письменные пояснения на заключение об обстоятельствах дела № 034/01/15-52/2022, согласно которым спорный земельный участок предоставлен в аренду для использования цеха СТО, а именно – для проведения технического осмотра грузовой техники. Требования к производственно-

технической базе оператора технического осмотра (далее – Требования) утверждены приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 09.07.2020 № 232 «Об утверждении требований к производственно-технической базе оператора технического осмотра и перечня документов в области стандартизации, соблюдение требований которых лицами, претендующими на получение аттестата аккредитации оператора технического осмотра, и операторами технического осмотра обеспечивает их соответствие требованиям аккредитации». Исходя из Требования длина площадки должна обеспечивать разгон и торможение запасной тормозной системой всех категорий транспортных средств и (или) видов городского наземного электрического транспорта, на проверку которых аккредитован оператор технического осмотра, а ее ширина должна быть не менее 4,0 м для транспортных средств категорий М1, N1 и L и не менее 4,5 м для транспортных средств остальных категорий и видов городского наземного электрического транспорта с необходимым резервом для безопасного выполнения торможений при потере поперечной устойчивости (заносе) транспортного средства. Для проверки в дорожных условиях тормозных систем транспортных средств категорий М1, N1 и L длина площадки должна быть не менее 80 м, а для транспортных средств категорий М2, М3, N2 и N3 и автопоездов - не менее 140 м, троллейбусов - не менее 100 метров, трамваев - не менее 150 метров. В связи с чем, существенность превышения площади спорного земельного участка Управлением установлено необоснованно. В действиях Администрации отсутствует нарушение Закона о защите конкуренции.

Данный довод Полтавского В.А. не может быть принят Управлением во внимание, так как обращаясь в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 15805 (пятнадцать тысяч восемьсот пять) кв.м. Смолянская В.И. не представила каких-либо доказательств, свидетельствующих о необходимости именно такой площади земельного участка для использования в последующем имеющегося у нее в собственности цеха СТО.

Администрацией письменные пояснения на заключение об обстоятельствах дела № 034/01/15-52/2022 не представлены.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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, действие Администрации, выразившееся в заключении со Смолянской В.И. договора аренды земельного участка без проведения торгов в нарушение норм Земельного кодекса Российской Федерации, привело к созданию преимущественных условий Смолянской В.И., что

является нарушением запрета, предусмотренного ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссия по рассмотрению дела № 034/01/15-52/2022 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность имеющихся доказательств, приходит к выводу о наличии нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции в действиях администрации городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области.

Учитывая, что на дату вынесения решения по делу № 034/01/15-52/2022 площадь земельного участка с кадастровым номером 34:14:090004:13929, предоставленного Смолянской В.И. без проведения торгов по Договору с учетом Дополнительного соглашения составляет 3 362 (три тысячи триста шестьдесят два) кв.м. (выписки из единого государственного реестра от 16.03.2022 № КУВИ-001/2022-36439481 и от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41754904), что не может свидетельствовать о многократности превышения площади земельного участка с кадастровым номером 34:14:090004:13994 по отношению к расположенному на нём цеху СТО, основания для выдачи антимонопольным органом предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ч.ч. 1-3 ст. 41, ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившийся в заключении со Смолянской В.И. без проведения торгов на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6, п.п. 17 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договора от 28.04.2021 № 4-2021/п аренды земельного участка с кадастровым номером 34:14:090004:13929.

2. Обязательное для исполнения предписание по делу № 034/01/15-52/2022 администрации городского поселения г. Котово Котовского муниципального района Волгоградской области не выдавать.

Председатель Комиссии
Ячменева

О.И.

Члены Комиссии:
Тюфанова

С.А.

Савинкова

О.Л.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня принятия решения.