Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <…>

рассмотрев дело №06-587/2014 по признакам нарушения Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан (422570, Республика Татарстан, с.Верхний Услон, ул.Чехова, д.18) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части отсутствия систематического контроля за использованием земельного участка с кадастровым номером 16:50:160301:304 и непринятия соответствующих мер по их изъятию у недобросовестных пользователей в соответствии с действующим законодательством для дальнейшего рационального использования, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России поступила жалоба (вх.№940/ж от 22.04.2014г.) по вопросу правомерности действий Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, ЗАО «Карат» при предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

По итогам рассмотрения жалобы Комиссией Татарстанского УФАС России 05.05.2014г. приняло решение №Т04-86/2014.

Согласно принятому решению, жалоба <…> на действия Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, ЗАО «Карат» при подготовке и проведении торгов по продаже права аренды земельных участков из земель населённых пунктов признана необоснованной, но в ходе рассмотрения жалобы был установлен другой факт наличия признака нарушения антимонопольного законодательства.

При изучении вышеуказанных материалов, Татарстанским УФАС России установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 16:15:160301:304, 16:15:160301:236 переданы физическим лицам (гражданину <…> и гражданину <…>) на основании договоров аренды.

Вышеуказанные договоры аренды заключены на основании поступивших в адрес Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан заявлений в ответ на опубликованное в районной газете «Волжская новь» информационное сообщение.

В связи с тем, что по информационному сообщению поступило по одной заявке, Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан земельные участки предоставлены в аренду без проведения процедуры торгов, стоимость годовой арендной платы по вышеназванным земельным участкам установлена в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 года №74.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 года №74 утверждено Положение «О порядке определения размеров арендной платы

за земли несельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности».

Положение определяет порядок расчета размеров платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

Положение распространяется также на случаи предоставления земельных участков в аренду под строительство, за исключением случаев такого предоставления на аукционе.

Таким образом, рыночная оценка земельных участков с кадастровыми номерами 16:15:160301:304, 16:15:160301:236 не производилась по причине отсутствия данного требования в нормативных правовых актах действующего законодательства, стоимость годовой арендной платы по вышеназванным земельным участкам установлена на основании расчетов, произведенных по формуле, установленной Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 года №74.

На основании изложенного, довод заявителя о занижении стоимости годовой арендной платы по земельным участкам с кадастровыми номерами 16:15:160301:304, 16:15:160301:236 является необоснованным.

Вместе с тем, согласно договору аренды от 05.12.2011г. №071-0797 гражданину <…> передан земельный участок с кадастровым номером 16:15:160301:304 сроком на один год (до 05.12.2012г.). После окончания срока действия указанного договора, договор не продлевался. В свидетельстве о государственной регистрации права (серия <...> -АМ №455190 от 19.03.2013г.) документом на основании которого выдано указанное свидетельство значится договор аренды от 05.12.2011г. №071-0797.

На основании вышеизложенного, Татарстанское УФАС России пришла к выводу о том, что гражданин <…> по истечению срока действия договора аренды от 05.12.2011г. №071-0797 пользуется земельным участком с кадастровым номером 16:15:160301:304 без соответствующих правоустанавливающих документов.

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района РТ усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 05.09.2014 года №01/334-к было возбуждено дело №06-587/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение

товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации, каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (Далее - ГК 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 ГК РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной собственности.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача данного имущества в аренду, безвозмездное пользование хозяйствующим субъектам, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

Вопросы, связанные с порядком предоставления земельных участков для целей связанных со строительством регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (Далее - ЗК РФ).

В силу статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статей 11, 22 и 29 ЗК РФ, пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие ЗК РФ" решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и их предоставление гражданам и юридическим лицам в аренду относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

Стоит отметить, что согласно части 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

05.10.2011г. Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан в газете Волжская Новь» №78 (10096) было опубликовано информационное сообщение, согласно которому Исполнительный комитет

Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан предоставляет в аренду сроком на 1 (один) год земельный участок без права передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, сдачи в субаренду для индивидуального жилищного строительства площадью 1120 кв.м., расположенное по адресу: Верхнеуслонский муниципальный район, Печищинское сельское поселение, с.Печищи, ул.Зорге.

20.10.2011 года в адрес Председателя Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан было подано заявление от гражданина <…> о предоставлении вышеуказанного земельного участка в аренду.

Постановлением Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 28.11.2011г. №1614, на основании одного заявления гражданина <…> о предоставлении ему в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства был предоставлен в аренду сроком на 1 (один) год земельный участок площадью 1120 кв.м. с кадастровым номером 16:15:160301:304.

05.12.2011г. с гражданином <…> был заключен договор аренды земельного участка №071-0797 от 05.12.2011г. сроком на 1 (один) год с 05.09.2011 года по 05.09.2012 года.

Согласно письменным пояснениям Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, торги по вышеназванному земельному участку не проводилось, так как на сообщение, опубликованное в районной газете «Волжская новь» поступило одно заявление от вышеназванного гражданина. Также, на данном земельном участке расположен объект незавершенный строительством, но правообладателем и иными лицами в органы местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта не обращались.

В ходе рассмотрения данного дела было установлено, что Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан было принято Постановление от 14.06.2013г. №737 согласно которому договор аренды земельного участка от 05.12.2011г. №071-0797 был продлен сроком на 3 (три) года с 06.09.2012 года по 05.09.2015 года (дополнительное соглашение №171-1281 от 19.06.2013 года). Вышеуказанный договор аренды земельного участка был продлен в связи с тем, что на земельном участке расположен жилой дом незавершенный строительством, площадью застройки 77 кв.м. с кадастровым номером 16:16:160301:340, согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности от 19.03.2013 года, выданного на основании договора аренды земельного участка от 05.12.2011 года №071-0797, зарегистрированного 02.02.2012 года за номером 16-16-17/001/2012-399, кадастрового паспорта объекта недвижимости от 28.02.2013 года, выданного Верхенеуслонским отделом ФГБУ «ФКП Росреестра по РТ».

Вместе с тем, при продлении вышеуказанного договора аренды публикации не производилось, договор аренды был продлен спустя полтора года с момента истечения срока договора аренды земельного участка от 05.12.2011г. №071-0797.

В соответствии с пунктом 31 Информационного письма Президиума Высшего

Арбитражного суда РФ от 11.01.2002 № 66 « Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок является новым договором.

Норма, дающая право органам местного самоуправления принимать распоряжения (постановления) о предоставлении земельных участков без предварительного информирования населения в федеральном законодательстве отсутствует.

Информационное сообщение о намерении органов местного самоуправления предоставить земельный участок во владение и пользование адресовано неопределенному кругу лиц и направлено на соблюдение права физических лиц, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц на получение муниципального земельного участка и использование его в предпринимательских целях.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. Конституционный суд Российской Федерации в определении от 25.11.2010 N 1549-О-О отметил, что данные нормы направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Информирование о предоставлении конкретных земельных участков в аренду способствует получению наибольшего числа заявок от всех заинтересованных лиц, что способствует достижению максимальной эффективности сдачи имущества в аренду.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствие с пунктом 3 статьи 22 Земельного Кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 35 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" реализация предусмотренного пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественного права на заключение

договора аренды земли на новый срок возможна только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса, Гражданского Кодекса, речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельных участков и заключении нового договора аренды с одним из них.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции 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.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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).

Под конкуренцией следует понимать 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 (пункт 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

На основании изложенного, в действиях Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в предоставлении преимущества гражданину <…> путем предоставления ему земельного участка с кадастровым

номером 16:15:160301:304 по окончании срока действия договора аренды №071-0797 от 05.12.2011г. и необоснованного заключения в последующем с ним дополнительного соглашения от 19.06.2013г. о продлении договора аренды №071-0797 от 05.12.2011г., что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции.

Указанные действия Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан привели к тому, что гражданин <…> не имея на то законных оснований и без правоустанавливающих документов использовал земельный участок с кадастровым номером 16:15:160301:304, что дало ему возможность зарегистрировать дом незавершенный строительством площадью застройки 77 кв.м. с кадастровым номером 16:16:160301:340.

Учитывая вышеизложенное, доводы Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан о пролонгации договора аренды на основании имеющихся на земельном участке объекта незавершенного строительства, спустя с полтора года с момента окончания срока действия договора аренды, признается Комиссией Татарстанского УФАС России не состоятельным. Поскольку возведение объекта на арендуемом земельном участке не является последствием заключения договора аренды в смысле пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку не представляет собой результат исполнения договора аренды, приобретением по договору.

Согласно части 5 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. < > Исполнительный комитет Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части отсутствия систематического контроля за использованием земельного участка с кадастровым номером 16:50:160301:304 и непринятия соответствующих мер по их изъятию у недобросовестных пользователей в соответствии с действующим законодательством для дальнейшего рационального использования, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

   Передать имеющиеся материалы дела должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

2. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению

последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.