

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

рассмотрев дело № 016/01/16-282/2019 в отношении МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» и гражданина <...> по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка, в отсутствие представителя:

- МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан»;

<...>

УСТАНОВИЛА

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.

Территориальный орган ФАС России имеет право возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства (п. 6.4 Положения), выдавать предписания, обязательные для исполнения юридическими и физическими лицами, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством (п. 6.5.1 Положения).

Основанием для возбуждения дела в отношении Земельно-имущественной палаты

Елабужского муниципального района Республики Татарстан и гр<...>

является обнаружение Татарстанским УФАС России признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан провело комплекс проверочных мероприятий в отношении Исполнительного комитета и Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан на предмет соблюдения антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

По результатам анализа предоставленных документов Татарстанским УФАС России установлено, что между Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района Республики Татарстан и гр. <...> на основании распоряжения Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 05.02.2018 г. № 01-376 заключен договор аренды № ТО-06-071-2575 в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224, без проведения торгов при отсутствии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства.

На основании вышеизложенного, издан приказ Татарстанского УФАС России № 01/148-к от 29.03.2019 г. о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» и гр. <...> по признакам нарушения части статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка.

По результатам рассмотрения настоящего дела, Комиссией установлено следующее.

4 июня 2012 г. между Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Дельта» на основании постановления Главы Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 30.03.2012 г. № 526 заключен договор аренды № ТО-06-071-1439 в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224, общей площадью 85 748 кв.м. с разрешенным видом использования - под строительство производственной базы, со сроком аренды на 5 (пять) лет, с 04.06.2012 г. по 04.06.2017 г.

Согласно представленным Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района Республики Татарстан материалам, по договору о передаче (уступке) от 26 июня 2012 г. права и обязанности от ООО «Дельта» по договору аренды № ТО-06-071-1439 от 04.06.2012 перешли к гр. <...>

Согласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том

числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В ходе рассмотрения дела, документов, подтверждающих согласия арендодателя на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № ТО-06-071-1439 от 04.06.2012 г. со стороны МКУ Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан и гр. <...> не представлено.

Согласно представленным МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» материалам, рассмотрев заявления гр.<...> от 22.01.2018 г. МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» изготовило распоряжение от 05.02.2018 г. № 01-376, согласно которому было принято решение расторгнуть договор аренды земельного участка № ТО-06-071-1439 от 04.06.2012 г., расположенного по адрес: РТ, Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, представленного ранее на основании Постановления главы Елабужского муниципального района № 526 от 30.03.2012 г. ООО «Дельта».

На основании вышеуказанного распоряжения (№ 01-376, от 05.02.2018 г.) между МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» и гр. <...> заключено соглашение от 06.02.2018 г. о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № ТО-06-071-1439 от 04.06.2012 г.

Из представленных в ходе рассмотрения дела материалов Комиссией установлено, что 22 января 2018 года <...> обращается в МКУ Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан в целях предоставления в аренду на три года земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224. Как следует из обращения, на земельном участке расположены следующие объект незавершенного строительства, находящиеся в собственности гр. <...> объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1198 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1198-16/032/2018-1 от 19.01.2018 г.);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1199 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1199-16/032/2018 от 19.01.2018 г.);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1200 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность,

№16:18:120601:1200-16/032/2018-1 от 19.01.2018 г.);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1201 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение - склад (собственность, №16:18:120601:1201-16/032/2018-1 от 19.01.2018 г.).

Согласно выписке из ЕГРН право собственности на объекты незавершенного строительства зарегистрировано 19.01.2018 г..

Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан, рассмотрев заявление гр. <...> от 22.01.2018 г. издало распоряжение № 01-376 от 05.02.2018 г., о предоставлении гр. <...> в аренду сроком на три года земельный участок, расположенный по адресу: РТ, Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, с кадастровым номером 16:18:120601:224, общей площадью 85 748 кв.м. с разрешенным использованием под строительство производственной базы.

На основании вышеуказанного распоряжения (№ 01-376 от 05.02.2018 г.) 6 февраля 2018 года между МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» и гр. <...> заключен договор аренды № ТО-06-071-2575 в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224, общей площадью 85 748 кв.м. с разрешенным видом использования - под строительство производственной базы, со сроком аренды 3 года с 5 февраля 2018 г. по 4 февраля 2021 г. в целях завершения строительства незавершенного объекта недвижимости.

Комиссия отмечает, как было сказано ранее на момент заключения вышеуказанного договора аренды земельного участка, на данном земельном участке с кадастровым номером 16:18:120601:224 согласно выписке ЕГРН находились четыре объекта незавершенного строительства принадлежащих гр. <...> на праве собственности.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что решение о предоставлении гр. <...> земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 сроком на три года для завершения строительства, было обоснованно наличием на данном земельном участке объектов незавершенного строительства принадлежащих о гр. <...> на праве собственности.

Согласно представленным МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» материалам, <...> было подано заявление № 32/18 от 12.11.2018 г. на имя главы администрации Елабужского муниципального района <...> с просьбой о расторжении договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :18:120601:224) № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г. в связи с невозможностью освоения земельного участка, вместе с тем в заявлении было указано: объекты незавершенного строительства будут демонтированы и данный земельный участок приведен в первоначальное состояние.

Рассмотрев заявления гр. <...> от 12.11.2018 г. между Земельно - имущественной палатой Елабужского муниципального района Республики Татарстан» и гр. <...> было заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка

№ ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г., договор аренды был расторгнут 29 ноября 2018 г.

Согласно п. 2.4. договора аренды земельного участка № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г., окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения его действия.

Согласно п. 3.4.9. договора аренды земельного участка № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г., после окончания срока действия Договора передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначально оговоренного в разделе 1 Договора.

Согласно п. 3.4.11. договора аренды земельного участка № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г., в случае освобождения земельного участка представить гарантийное письмо об его освобождении, а при наличии разрешенных в соответствии с действующим законодательством РФ и РТ и арендодателем построенных (возведенных) на данном земельном участке объектов (строений) отчуждать их в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и РТ, а при невозможности такого отчуждения, произвести их демонтаж за счет собственных средств за 30 дней до расторжения договора, не ухудшая состояния земельного участка, переданного ему в момент заключения договора аренды.

Согласно п. 3.4.12. договора аренды земельного участка № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г., не позднее чем за 3 (три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении и передать земельный участок арендодателю в состоянии не хуже первоначального состояния, существовавшего на момент заключения настоящего Договора.

Комиссия отмечает, что согласно представленным МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» материалам, гр. <...> заявление о расторжении договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :18:120601:224) № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г. в связи с невозможностью освоения земельного участка было подано 12.11.2018 г., рассмотрев которое, между МКУ Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан и гр. <...> было заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г., договор аренды был расторгнут 29 ноября 2018 г., т.е. расторжение договора было осуществлено с нарушением п. 3.4.11. договора аренды земельного участка № ТО-06-071-2575 от 06.02.2018 г.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела документов, подтверждающих выполнение гр. <...> работ по демонтажу на земельном участке с кадастровым номером 16:18:120601:224 объектов незавершенного строительства:

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1198 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1198-16/032/2018-1 от 19.01.2018 г.);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1199 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного

строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1199-16/032/2018 от 19.01.2018 г.);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1200 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1200-16/032/2018-1 от 19.01.2018 г.);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1201 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1201-16/032/2018-1 от 19.01.2018 г.),

ответчиками по рассматриваемому делу не предоставлено, тем самым не соблюдены требования п. 2.4., п. 3.4.9., п. 3.4.11., п. 3.4.12 договора аренды.

Комиссия отмечает гр. Низаметдинову Ф.Р. рассматриваемый земельный участок уже предоставлялся для завершения строительства сроком на три года, повторное предоставление в соответствии с действующим законодательством, возможно только по результатам проведения торгов.

В соответствии с пп.8 п.8 ст. 39.11 ЗК 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.

Вместе с тем в соответствии со ст. 239.1 ГК РФ предусмотрена возможность отчуждения объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка.

Таким образом, в результате бездействия Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального район Республики Татарстан, земельный участок с кадастровым номером 16:18:120601:224 выведен из экономического оборота, т.к. заинтересованные лица не могут претендовать на вышеуказанный земельный участок.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что в действиях (бездействии) МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального район Республики Татарстан» усматриваются признаки

нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части бездействия органа муниципальной власти, повлекшее за собой невозможность предоставления иным лицам земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Таким образом, действия Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции, в части бездействия органа муниципальной власти, повлекшее за собой невозможность предоставления иным лицам земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В соответствии со статьей 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

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 ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено, что действия МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» и гр <...> при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 не образуют состав нарушения, предусмотренного статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 016/01/16-282/2019 возбужденного в отношении МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» (423600, РТ, Елабужский район, г. Елабуга, проспект Нефтяников, дом 44, ОГРН 1051655092180, ИНН 1646018212) и гражданина <...>

(423812, РТ, г. Набережные Челны, б-р Молодежный, д.9, кв.21.) в связи с отсутствием состава нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)