

РЕШЕНИЕ

по делу №046/01/16-502/2021

Резолютивная часть решения оглашена 31.01.2022 г. г. Курск

Решение в полном объеме изготовлено 14.02.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (Курского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело по признакам нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.06 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...», выразившегося в заключении договоров о предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами №46:29:101067:157 и №46:29:101067:124, без проведения торгов,

УСТАНОВИЛА:

В ходе проведения постоянного мониторинга соблюдения требований антимонопольного законодательства Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курской области было установлено, что 14.09.2021г. Комитетом по управлению имуществом Курской области ООО «М...» в аренду на 10 лет без проведения торгов переданы земельные участки с кадастровым номером 46:29:101067:157 площадью 183000 кв.м.в и кадастровым номером 46:29:101067:124 площадью 50000 кв.м., расположенные в черте города Курска по адресу ул. 1-я Агрегатная, около дома №50, общей площадью 23,3 га.

Предварительно, Комитетом по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» были предприняты согласованные действия по изменению вида разрешенного использования указанных земельных участков.

Вид разрешенного использования (ВРИ) указанных земельных участков «для размещения садовоогородных участков, дач и дачных участков, бань», не допускающий предоставления участков без торгов, в результате последовательных согласованных действий Комитета по управлению имуществом Курской области и учредителя и руководителя ООО «М...» гр. С., был изменен на иной ВРИ «предоставление коммунальных услуг», при котором допускается возможность передачи земельных участков без торгов.

Статьей 16 ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между органами государственной власти субъектов Российской Федерации 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.

По установленным фактам, свидетельствующим о признаках нарушения ст.16 ФЗ «О защите конкуренции», Курским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

При подготовке к рассмотрению дела, в ходе рассмотрения дела получены письменные объяснения, информация и документы:

1. Распоряжение Администрации г. Курска №1224-ра от 04.08.2021 об изменении вида разрешенного использования земельных участков
 2. Договор №07-19/6459-21ю аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска от 14.09.2021
 3. Договор №07-19/6460-21ю аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска от 14.09.2021
 4. Пояснение по делу Комитета по управлению имуществом Курской области вх. №5485 от 11.10.2021
 5. Письмо гр. С. в Комитет по управлению имуществом Курской области об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 от 20.07.2021
 6. Обращение Комитета по управлению имуществом Курской области к Комитету архитектуры и градостроительства города Курска с просьбой провести мероприятия по изменению ВРИ земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 исх. №05.6-01.01-19/9973 от 22.07.2021
 7. Заявления ООО «М...» в Комитет по управлению имуществом Курской области на приобретение земельного участка, находящегося в государственной собственности, в аренду без проведения торгов (вх. №056-01.01-10/4282 от 31.08.2021 г. и №056-01.01-10/4283 от 31.08.2021 г.)
 8. Выписка из журнала регистрации входящей корреспонденции СЭД «Дело» за 31.08.2021 Комитета по управлению имуществом Курской области
 9. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 46:29:101067:124
 10. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 46:29:101067:157
 11. Пояснение по делу ООО «М...» вх. №5486 от 11.10.2021
- Документы ООО «М...»: Устав, Свидетельство о постановки на учет в налоговом органе, 12. Решение учредителя №1 от 06.08.2021, выписка из ЕГРЮЛ от 20.09.2021, выписка операций по лицевому счету за 20-23.09.2021, 30.09.2021 и за 07.10.2021, штатное расписание, приказы о приеме на работу, оборотно-сальдовая ведомость за 9 месяцев 2021
13. Пояснение по делу Администрации города Курска вх. №5628 от 18.10.2021
 14. Проект распоряжения об изменении вида разрешенного использования земельных участков
 15. Пояснение по делу Комитета архитектуры и градостроительства города Курска

вх. №6105 от 15.11.2021

16. Материалы, полученные от Комитета по управлению имуществом Курской области, о поступивших в Комитет по управлению имуществом Курской области заявлениях об изменении вида разрешенного использования земельных участков за 2020 и 2021 годы вх. №6313 от 24.11.2021

17. Материалы, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, относительно земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 вх. №5477 от 11.10.2021

18. Договор об оценке имущества №233-11-01 от 20.09.2021 ООО фирма «А» и ООО «М...» вх.6971 от 14.12.2021

19. Договор подряда №685/м от 17.09.2021 ООО «К» и ООО «М...» на подготовку топографической съемки земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124. Отчет к топографической съемки земельных участков вх. 6884 от 10.12.2021

20. Письмо Комитета по управлению имуществом Курской области о расторжении договоров аренды №07-19/6459-21ю от 14.09.2021 и №07-19/6460-21ю от 14.09.2021 с ООО «М...»

21. Протоколы опросов учредителя и директора ООО «М...» от 21.10.2021 г. и заместителя председателя Комитета по управлению имуществом Курской области С 22.11.2021 г.

В результате рассмотрения, представленных в материалы дела сведений и документов, письменных пояснений, устных пояснений, Курским УФАС России установлено следующее.

1. 14.09.2021г. Комитетом по управлению имуществом Курской области с ООО «М...» заключен договор №07-19/6459-21ю о предоставлении Комитетом в аренду Обществу на 10 лет земельного участка с кадастровым номером №46:29:101067:157, площадью 18,3 га.

14.09.2021г. Комитетом по управлению имуществом Курской области с ООО «М...» заключен договор №07-19/6460-21ю о предоставлении Комитетом в аренду Обществу на 10 лет земельного участка с кадастровым номером №46:29:101067:124 площадью 5,0 га.

Договоры были заключены сторонами без проведения торгов, на основании ст.39.1, пп.4 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 1 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.

Пунктом 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения

водоснабжения.

Земельные участки с кадастровыми номерами №46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 расположены по адресу ул. 1-я Агрегатная, около дома №50, и граничат друг с другом.

Объекты недвижимости, незавершенного строительства на участках отсутствуют.

Земельные участки образованы в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Государственный кадастровый учет земельного участка №46:29:101067:157 проведен 10.11.2014г., земельного участка 46:29:101067:124 - 15.02.2012г.

Государственная собственность на указанные земельные участки не разграничена.

Земельные участки отнесены к категории земель: земли населенных пунктов.

Согласно Решения Курского городского Собрания от 23.10.2007 №388-3-РС «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» (далее - ПЗЗ МО г. Курск), земельные участки отнесены к территориальной зоне «СХ» - зона сельскохозяйственного использования.

В соответствии с п.11.7.1. ПЗЗ МО г. Курск - «Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)», целью выделения зоны является сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

В соответствии с ПЗЗ МО г. Курск, основными и условно разрешенными видами использования земельных участков территориальной зоны «СХ» - зона сельскохозяйственного использования, являются:

п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства	Код
1	Основные виды разрешенного использования Сенокосшение Выпас		1.19
2	сельскохозяйственных животных		1.20
3	Овощеводство		1.3
4	Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости	3.1.1
5	Земельные участки (территории) общего пользования	Улично-дорожная сеть	12.0

6	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0
	Условно разрешенные виды использования		
7	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), при образовании земельных участков с кадастровыми номерами №46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 в качестве основного вида разрешенного использования предусмотрено «Для размещения садовоогородных участков, дач и дачных участков, бань».

На земельные участки установлены обременения: ограничения прав на земельные участки, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ; срок действия: с 12.02.2016; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны» от 05.05.2014 г. №405 выдан: Правительство РФ.

2. Заключению договоров аренды указанных земельных участков предшествовали следующие **последовательные согласованные действия** гражданина С. (учредителя и руководителя ООО «М...»), ООО «М...» и Комитета по управлению имуществом Курской области.

21.07.2021г. в Комитет по управлению имуществом Курской области поступило заявление гражданина С..

В заявлении С. просил изменить вид разрешенного использования земельных участков:

- земельного участка с кадастровым номером 46:29:101067:157 с «Для размещения садовоогородных участков, дач и дачных участков, бань» на «Предоставление коммунальных услуг»;

- земельного участка с кадастровым номером 46:29:101067:124 с «Для размещения садовоогородных участков, дач и дачных участков, бань» на «Предоставление коммунальных услуг»,

«с целью последующего вовлечения в оборот для размещения объектов водоснабжения».

Гражданин С.. не является собственником указанных земельных участков, не

владеет, не пользуется ими на иных законных основаниях.

К заявлению, поданному гр. С. в Комитет по управлению имуществом Курской области, не было приложено документов, подтверждающих наличие оснований для изменения ВРИ земельных участков, не были приложены какие-либо документы, подтверждающие наличие на указанных земельных участках объектов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

Комитетом по Управлению имуществом Курской области не было предпринято мер по выяснению указанных обстоятельств.

22.07.2021г., на следующий день после поступления обращения гр. С., Комитетом по управлению имуществом Курской области в адрес Комитета архитектуры и градостроительства города Курска направлено обращение с просьбой удовлетворить ходатайство гр. С. и провести мероприятия по изменению ВРИ земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 в целях вовлечения их в хозяйственный оборот и пополнения бюджета города Курска.

Обращение подписано и.о. председателя Комитета.

04.08.2021г. распоряжением Администрации г. Курска №1224-ра вид разрешенного использования земельных участков изменен на «Предоставление коммунальных услуг».

06.08.2021г. С. принимается решение о создании Общества с ограниченной ответственностью «М...» - Решение учредителя №1 от 06.08.2021 г.

11.08.2021г. ООО «М...» зарегистрировано ИФНС по г. Курску по адресу: Курская область, пос. Касторное, ул. 1 Мая, д. 55 (жилое помещение), согласно выписки из ЕГРЮЛ учредителями организации являются С. и Б., уставный капитал Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей, основной вид деятельности – 68.32 управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

30.08.2021г. ООО «М...» направлены в адрес Комитета по управлению имуществом Курской области заявления на приобретение вышеуказанных земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду без проведения торгов (вх. №056-01.01-10/4282 от 31.08.2021 г. и №056-01.01-10/4283 от 31.08.2021 г.) на основании пп.4 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, для цели предоставления коммунальных услуг.

Согласно п. 1 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.

Пунктом 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения водоснабжения.

Поскольку в открытом доступе никакой информации, адресованной неопределенному кругу лиц, о возможности приобретения этих участков в аренду, об изменении ВРИ данных участков, Комитетом по управлению имуществом Курской области не распространялось, информацию об изменении ВРИ указанных участков, позволяющем рассматривать вопрос о предоставлении участков без торгов, ООО «М...» могло получить только от своего учредителя и директора гр. С..

14.09.2021г. Комитетом по управлению имуществом Курской области с ООО «М...» заключен договор №07-19/6459-21ю от 14.09.2021г. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым №46:29:101067:157.

Договор заключен без проведения торгов, на основании ст.39.1, пп.4 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ.

Срок действия договора - с 10.09.2021г. по 09.09.2031г. Площадь земельного участка – 183000 кв.м.

Согласно п.1.4. договора, земельный участок предоставляется для размещения объектов водоснабжения.

14.09.2021г. Комитетом по управлению имуществом Курской области с ООО «М...» заключен договор №07-19/6460-21ю от 14.09.2021г. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым №46:29:101067:124. Срок действия договора - с 10.09.2021г. по 09.09.2031г. Площадь земельного участка – 50000 кв.м.

Договор заключен без проведения торгов, на основании ст.39.1, пп.4 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ.

Согласно п.1.4. договора, земельный участок предоставляется для размещения объектов водоснабжения.

Общая площадь предоставленных земельных участков составляет 223 000 кв.м. (22,3 гектара).

3. Согласованные действия Комитета по управлению имуществом Курской области, ООО «М...» в лице гр. С. – его учредителя и руководителя были направлены на обход предусмотренных действующим земельным законодательством процедур торгов при предоставлении права пользования земельными участками, собственность на которые не разграничена.

Согласно пояснений заместителя председателя Комитета по управлению имуществом Курской области (протокол опроса от 22.11.2021 г.), полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории г.Курск Курской области, определены следующими нормативными актами:

Законом Курской области от 05.03.2015 N 8-ЗКО «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа «Город Курск» и органами государственной власти Курской области по предоставлению земельных участков, право государственной собственности на которые не разграничено» и Законом Курской области от 30.11.2015 N 117-ЗКО «О разграничении полномочий органов государственной власти Курской области в сфере земельных отношений в Курской области».

В соответствии с п.2 ст.4 ЗКО от 30.11.2015 N 117-ЗКО «О разграничении полномочий органов государственной власти Курской области в сфере земельных отношений в Курской области», к полномочиям органа исполнительной государственной власти Курской области, осуществляющего проведение единой государственной политики в сфере имущественно-земельных отношений, управления и распоряжения собственностью Курской области (Комитета по управлению имуществом Курской области), относится:

- предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в городском округе "Город Курск", за исключением случаев, когда предоставление указанных земельных участков отнесено в соответствии с Законом Курской области от 5 марта 2015 года N 8-ЗКО "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа "Город Курск" и органами государственной власти Курской области по предоставлению земельных участков, право государственной собственности на которые не разграничено" к полномочиям органов местного самоуправления городского округа "Город Курск", в соответствии с земельным законодательством;

Частью 1 ст.2 Закона Курской области от 05.03.2015 N 8-ЗКО "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа "Город Курск" и органами государственной власти Курской области по предоставлению земельных участков, право государственной собственности на которые не разграничено", установлено, что: Администрация Курской области и (или) уполномоченные Губернатором Курской области исполнительные органы государственной власти Курской области (прим. Комитет по управлению имуществом Курской области) осуществляют полномочия органов местного самоуправления городского округа "Город Курск" по предоставлению земельных участков, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенных на территории городского округа "Город Курск", **за исключением:**

- а) земельных участков для сельскохозяйственного использования;
- б) земельных участков для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства индивидуальных жилых домов;
- в) земельных участков для эксплуатации многоквартирных домов;
- г) земельных участков, площадь которых не превышает 200 кв. м;
- д) лесных участков;
- е) огородных и садовых земельных участков;
- ж) земельных участков, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд.

Согласно ст.3 ЗКО от 05.03.2015 N 8-ЗКО, порядок реализации указанных полномочий устанавливается нормативным правовым актом Администрации Курской области.

Постановлением Губернатора Курской области от 15.08.2016 N 226-пг "Об органах

исполнительной власти Курской области, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной собственности Курской области земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа "Город Курск", для освоения территории, комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья", комитет по управлению имуществом Курской области определен органом исполнительной власти Курской области, уполномоченным на предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа "Город Курск", в пределах полномочий, предусмотренных Законом Курской области от 5 марта 2015 г. N 8-ЗКО "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа "Город Курск" и органами государственной власти Курской области по распоряжению земельными участками, право государственной собственности на которые не разграничено", для освоения территории, комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья, в части заключения договоров аренды.

Приказом комитета по управлению имуществом Курской области от 12.02.2019г. №01-17/18 утвержден административный регламент предоставления комитетом по управлению имуществом Курской области государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска, и находящихся в собственности Курской области, в собственность или аренду без проведения торгов».

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", Постановлением Администрации г. Курска от 29.09.2021 №586, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска наделен полномочиями по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и (или) государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Решения Курского городского Собрания от 23.10.2007 N 388-3-РС "О Правилах землепользования и застройки муниципального образования "Город Курск", рассмотрение вопросов изменения видов разрешенного использования отнесено к полномочиям муниципального образования.

В соответствии с Решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 N 30-4-РС "Об утверждении Положения о комитете архитектуры и градостроительства города Курска", Комитет архитектуры и градостроительства города Курска рассматривает обращения граждан и участвует в подготовке решений об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения технических регламентов.

Таким образом, на дату обращения гр. С. в Комитет по управлению имуществом

Курской области с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельных участков для дальнейшего введения в оборот (21.07.2021 г.), вопрос изменения видов разрешенного использования и предоставления земельных участков **отнесен к полномочиям органов местного самоуправления** муниципального образования «город Курск».

Рассмотрение обращения гражданина об изменении вида разрешенного использования земельных участков являлось полномочием **Комитета архитектуры и градостроительства города Курска**, тогда как полномочиями по распоряжению данными земельными участками был наделен Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска.

Указанные факты подтверждаются пояснениями представителей Комитета по управлению имуществом Курской области Ч. и С., предоставленными в ходе рассмотрения дела, данными в ходе опросов 22.10.2021 г. и 22.11.2021 г.

Также, как пояснил заместитель председателя Комитета по управлению имуществом Курской области (протокол опроса от 22.11.2021 г.) в ходе рассмотрения настоящего дела, нормативный акт, определяющий порядок рассмотрения Комитетом по управлению имуществом Курской области обращений граждан об изменении видов разрешенного использования, отсутствует.

Заявление гражданина С. рассматривалось Комитетом по управлению имуществом Курской области в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 02.05.2006 г. №59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (далее – ФЗ №59).

При этом, в соответствии с п.3 ст.8 ФЗ №59, письменное обращение, содержащее вопросы, решение которых не входит в компетенцию государственного органа, органа местного самоуправления или должностного лица, направляется в течение семи дней со дня регистрации в соответствующий орган или соответствующему должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов, с уведомлением гражданина, направившего обращение, о переадресации обращения.

Таким образом, обращение, поступившее от гр. С., должно было быть передано Комитетом по управлению имуществом Курской области для рассмотрения по подведомственности в Администрацию города Курска (Комитет архитектуры и градостроительства города Курска), чего сделано не было.

Комитет по управлению имуществом Курской области, действуя за пределами полномочий, предоставленных законодательством, обратился в Администрацию города Курска самостоятельно, от своего имени, с ходатайством от своего имени провести мероприятия по изменению ВРИ земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 в целях вовлечения их в хозяйственный оборот и пополнения бюджета города Курска.

При этом, обращение было направлено в Администрацию города Курска в исключительно короткий срок – в течение 1 дня с даты поступления обращения гражданина С.

Как пояснил в ходе рассмотрения дела заместитель председателя Комитета по управлению имуществом Курской области С. (протокол опроса от 22.11.2021 г.), данные действия были осуществлены в связи с тем, что после изменения вида разрешенного использования земельных участков, полномочия по распоряжению данными земельными участками перейдут к Комитету по управлению имуществом Курской области, в соответствии с положениями Закона Курской области от 05.03.2015 N 8-ЗКО.

Далее земельные участки будут введены Комитетом по управлению имуществом Курской области в оборот, путем предоставления в пользование в соответствии с «новым» видом разрешенного использования.

В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", вид разрешенного использования 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг» допускает: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

ООО «М...», направляя 30.08.2021 г. в Комитет по управлению имуществом Курской области заявления на приобретение вышеуказанных земельных участков в аренду без проведения торгов, целью использования земельных участков указало предоставление коммунальных услуг (водоснабжения). Основанием предоставления земельных участков без торгов ООО «М...» указало пп.4 п.2 ст.39.6 ЗК РФ.

Пунктом 3 ст.22 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки, за исключением указанных в п.4 ст.27 ЗК РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

В соответствии с пп.3 п.1 ст.39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

На основании п.1 ст.39.6 ЗК РФ **предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов (конкурентных процедур)**, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

В силу пп.4 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 юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Таким образом, пп.4 п.2 ст.39.6 ЗК РФ предусматривает возможность предоставления земельных участков в аренду без торгов юридическим лицам для

размещения объектов водоснабжения, водоотведения.

При этом, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков Росреестра, размещение указанных объектов на земельном участке допускается только на земельных участках, вид разрешенного использования которых - 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг».

Согласно пояснений, данных заместителем председателя Комитета по управлению имуществом Курской области (протокол опроса от 22.11.2021 г.) в ходе рассмотрения настоящего дела, при осуществлении указанных действий по рассмотрению заявления гр.С., Комитет по управлению имуществом Курской области не изучал вопросы ни о необходимости в оказании коммунальных услуг на данной территории города Курска, ни вопросы организации водопроводно-канализационного хозяйства на данных и прилегающих участках, ни вопросы наличия/отсутствия технической возможности возведения объектов водоснабжения.

Также, Комитет по управлению имуществом Курской области не выяснял, какие коммунальные услуги собирается оказывать гр. С., какие объекты водоснабжения собирается возводить гр. С. на данной территории г. Курска, существует ли у гр. С. реальный план организации системы водоснабжения на земельных участках.

В ходе рассмотрения дела заместитель председателя Комитета по управлению имуществом Курской области (протокол опроса от 22.11.2021 г.) пояснял, что при рассмотрении заявлений ООО «М...» и принятии решения о заключении договоров аренды земельных участков с указанным юридическим лицом, Комитетом по управлению имуществом Курской области также не изучались вопросы необходимости предоставления коммунальных услуг, размещения объектов водоснабжения на указанной территории города Курска, о наличии граждан или организаций, нуждающихся в услугах водоснабжения.

Комитетом не изучался вопрос, имеется ли вообще возможность использования земельных участков для организации водоснабжения, какие именно объекты водоснабжения собирается возводить ООО «М...» на земельных участках.

Также Комитет не выяснял вопрос, имеются ли у ООО «М...» финансовые, технические возможности для исполнения условий договора и своевременного внесения арендной платы в бюджет Курской области, учитывая размер уставного капитала – 10 000 рублей и размер арендных платежей - 8 035 943,52 рублей в месяц.

Не выяснялся вопрос о наличии у ООО «М...» специальных разрешений, допусков СРО, а также финансовых средств, необходимых для возведения объектов водоснабжения.

Комитетом ни у гр. С., ни у ООО «М...» не были затребованы никакие документы, подтверждающие наличие объективных оснований для изменения ВРИ земельных участков, подтверждающие обстоятельства, на которые ссылался заявитель, подтверждающие наличие финансовых и технических возможностей осуществления деятельности по водоснабжению. Осмотр земельных участков Комитетом не проводился.

Согласно ч. 3 ст. 214 Гражданского кодекса РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в статье 125 Кодекса.

В соответствии с ст. 125 ГК РФ органы государственной власти от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с Законом Курской области от 02.12.2002 N 56-ЗКО "О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Курской области" **Комитет по управлению имуществом Курской области является уполномоченным органом исполнительной государственной власти области, осуществляющим от имени Курской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и области, правомочия собственника в отношении имущества, находящегося в областной собственности.**

Согласно Постановлению Губернатора Курской области от 25.06.2007 N 286 "Об утверждении Положения о комитете по управлению имуществом Курской области" Комитет является отраслевым органом исполнительной власти Курской области, входит в структуру исполнительных органов государственной власти Курской области и осуществляет проведение единой государственной политики в сфере имущественно-земельных отношений, управления и распоряжения государственной собственностью Курской области.

В соответствии с указанным Законом Курской области от 02.12.2002 N 56-ЗКО, целями политики области в сфере управления и распоряжения областной собственностью являются:

увеличение доходов областного бюджета на основе эффективного управления областной собственностью;

оптимизация структуры областной собственности в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста;

вовлечение максимального количества объектов областной собственности в процесс совершенствования управления, использование активов области в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики;

формирование объектов недвижимости, находящихся в областной собственности, как единых земельно-имущественных комплексов;

повышение конкурентоспособности коммерческих организаций, улучшение финансово-экономических показателей их деятельности.

Согласно Положения о комитете по управлению имуществом Курской области основными целями и задачами комитета являются не только:

- обеспечение проведения на территории Курской области государственной политики в области имущественных и земельных отношений,

- управление и распоряжение государственным имуществом и земельными ресурсами Курской области в пределах своей компетенции,

- регулирование в соответствии с действующим законодательством деятельности на рынке земли и недвижимости,

- обеспечение контроля за целевым использованием и сохранностью государственного имущества Курской области,

но также и содействие развитию конкуренции на рынке земли и недвижимости.

В соответствии с основными целями и задачами комитет осуществляет полномочия собственника в отношении имущества, а также полномочия собственника по передаче областного имущества юридическим и физическим лицам, осуществляет от имени Курской области юридические действия по защите имущественных и иных прав и законных интересов Курской области по вопросам, относящимся к своей компетенции.

Комитет также осуществляет осмотры земельных участков, полномочиями по управлению и распоряжению которыми наделен комитет, при предоставлении таких земельных участков.

Таким образом, при осуществлении своей деятельности Комитет должен руководствоваться соображениями эффективного управления государственным имуществом с целью увеличения доходов бюджета, обеспечивая конкурентный доступ к получению прав владения, пользования указанным имуществом, в том числе землей.

Однако при заключении договоров аренды Комитет по управлению имуществом Курской области не проявил должную осмотрительность как представитель собственника.

При этом необходимо отметить следующие существенные обстоятельства.

ООО «М...» зарегистрировано 11.08.2021г., - за 1 месяц до заключения договоров аренды. Общество зарегистрировано по домашнему адресу учредителя – гр. С.: Курская область, пос. Касторное, ул. 1 Мая, д. 55 (жилое помещение).

Учредителями выступают 2 физических лица, уставный капитал составляет 10 тыс. руб. - минимально допустимый размер уставного капитала в соответствии с законодательством. Основной вид деятельности общества - управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Количество сотрудников – 4. Сведения об осуществлении ООО «М...» экономической деятельности с момента регистрации отсутствуют. Сведения о наличии у ООО «М...» документов, подтверждающих право на возведение объектов водоснабжения, отсутствуют.

Как установлено материалами дела, ООО «М...» не заключало договоров на изыскания источников водоснабжения на базе подземных вод, на разработку проекта строительства объектов водоснабжения.

Также в ходе рассматриваемого дела установлено, что в ЕГРЮЛ ООО «М...» отсутствуют виды деятельности (ОКВЭД), указывающие на то, что Общество занимается видами деятельности, связанными с предоставлением коммунальных

услуг.

Договоры аренды заключены на длительный срок (10 лет). Общая площадь предоставленных земельных участков является значительной – 223 000 кв.м. (22,3 гектара).

Размер арендной платы составляет за земельный участок с кадастровыми номером №46:29:101067:157 – 63 114 921,2 руб., за земельный участок №46:29:101067:124 – 17 244 514 руб. То есть годовой размер арендной платы за земельные участки составляет более 8 млн. руб. Оформленные арендные отношения являются долгосрочными.

Вместе с тем, с учетом даты создания Общества, размера уставного капитала, возможность оплаты компанией указанных арендных платежей полностью и в срок, на дату заключения договоров, не подлежит достоверной оценке, является сомнительной.

В соответствии с письменными пояснениями ООО «М...» (вх. №5486 от 11.10.2021), активами ООО «М...» являются финансовые средства, содержащиеся на лицевой счете общества. Из материалов, предоставленных ООО «М...», установлено что все денежные средства, содержащиеся на лицевой счете общества в размере 300 000 (триста тысяч) рублей, были предоставлены обществу 20.09.2021 г. по договору займа с ООО «А...».

Согласно пояснений директора ООО «М...» С. в ходе устного опроса, проведенного 21.10.2021 г., арендные платежи Общество собиралось оплачивать за счет заемных средств.

Как следует из пояснений заместителя председателя Комитета по управлению имуществом Курской области (протокол опроса от 22.11.2021 г.), вопрос необходимости использования земельных участков для оказания коммунальных услуг Комитетом по управлению имуществом Курской области не изучался, сравнение эффективности использования земельных участков при первоначальном и «новом» виде разрешенного использования не производилось, финансовая устойчивость арендатора – ООО «Монарт», Комитетом не исследовалась.

Также Комитетом по управлению имуществом Курской области не изучался вопрос возможного увеличения размера арендной платы за участки в случае проведения торгов на заключение договоров аренды.

Таким образом, действия Комитета по управлению имуществом Курской области при предоставлении земельных участков не соответствовали целям его деятельности, сформулированным нормативными правовыми актами Курской области. Комитетом не было предпринято мер по установлению эффективного способа использования имущества, с целью максимального увеличения доходов бюджета и содействия конкуренции.

В соответствии с положениями гл.20 ГК РФ, такие действия публичного собственника в лице Комитета по управлению имуществом Курской области, создавшего возможность недобросовестного использования государственного имущества, исключившего возможность конкуренции, участия в борьбе за право

пользования имуществом со стороны участников рынка, не отвечают критериям разумности и осмотрительности реализации им правомочий и недопустимы в связи с возможностью ущемления интересов субъекта РФ, его муниципальных образований.

Директор ООО «М...» С в письменных пояснениях, представленных в ходе рассмотрения настоящего дела (вх. №5486 от 11.10.2021 г.), указал, что необходимость использования земельных участков для оказания коммунальных услуг, а именно водоснабжения, обусловлена проблемами с обеспечением водой в данном округе. Однако никаких доказательств наличия такой проблемы представлено не было.

В ходе устного опроса, проведенного 21.10.2021г., директор ООО «М...» С. не смог пояснить, для строительства каких объектов водоснабжения требуется наличие земельного участка площадью 23 га, какой объем воды планируется добывать, кому и по каким тарифам будет осуществляться поставка воды, по каким инженерным сетям будет осуществляться водоснабжение и водоотведение.

Согласно пояснений гр.С., ООО «М...» его учредителями, данные о земельных участках для возведения объектов водоснабжения не собирались.

Не изучался вопрос, имеется ли источник подачи воды - требуется ли создание своего источника – скважины или колодца или проложены уже инженерные сети вблизи участков, имеется ли возможность подключения к ним.

Имеются ли узлы подачи питания (источники электроэнергии) и достаточной ли является их мощность.

ООО «М...» не известен порядок разработки технической, проектной документации, необходимые процедуры согласования в уполномоченных органах и организациях.

Также, 21.10.2021 г. в ходе опроса, на неоднократно заданный вопрос о видах деятельности, которые ООО «М...» планирует осуществлять на земельных участках, и об объектах, планируемых к возведению, директор ООО «М...» С. сообщал противоречивые сведения.

Так, С.. указал, что собирается построить на данном земельном участке ангар для хранения спецтехники ООО «А...», которое является аффилированной компанией ООО «М...».

Далее пояснил, что будет использовать земельные участки для выполнения муниципальных контрактов ООО «А...» на обработку автомобильных дорог от гололеда, выполняемых песком с солью. В частности, использовать площади для смешивания песка и соли.

Затем С. указал, что необходимо построить «водобашню».

В то же время предположил, что в будущем сможет обратиться за изменением вида разрешенного использования, размежует участок для строительства коттеджей.

Таким образом, директор ООО «М...» С. давал противоречивые показания, не смог однозначно указать цель приобретения права аренды земельных участков.

Объяснения директора ООО «М...» С. не подтверждают наличие у Общества действительных намерений на размещение на участках объектов водоснабжения.

Из пояснений, данных С., следует, что ООО «М...», его учредители не владеют информацией, касающейся специфики строительства объектов водоснабжения, добычи и реализации воды.

При этом ООО «М...» были заключены договор об оценке имущества №233-11-01 от 20.09.2021 г. с ООО ФИРМА «А.» и договор подряда с ООО «К» №685/м от 17.09.2021 г. на подготовку топографической съемки в отношении земельных участков.

Как пояснил директор ООО «М...», данные договоры были заключены с целью переоценки и уменьшения кадастровой стоимости земли и последующего уменьшения суммы арендной платы за земельные участки, а также для будущего межевания данных земельных участков.

Изложенные обстоятельства подтверждают, что изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 в данном случае было направлено не на удовлетворение нужды в предоставлении коммунальных услуг на данной или прилегающих территориях со стороны Комитета по управлению имуществом Курской области или пополнение бюджета Курской области, и не на организацию предпринимательской деятельности по оказанию коммунальных услуг по водоснабжению со стороны ООО «М...».

Изменение видов разрешенного использования земельных участков было направлено на обход публичных процедур торгов, установленных земельным законодательством для предоставления государственного земельного участка, с целью предоставления участков в аренду конкретному арендатору, без конкурентных процедур.

Указанный вывод подтверждается пояснениями гр.С., данными в ходе проведения опроса от 21.10.2021г., который пояснил, что у него в собственности находится земельный участок, граничащий с рассматриваемыми земельными участками. На данном земельном участке располагается недвижимое имущество ООО «А...», также ООО «А...» земельный участок используется для осуществления предпринимательской деятельности.

Как пояснил гр.С., на протяжении более чем 10 лет он обращался в уполномоченные органы за предоставлением ему данных земельных участков в аренду или собственность, но получал отказы.

При этом материалами дела установлено, что «оказание коммунальных услуг» ранее не было целью приобретения земельных участков в аренду С.

Затем, как пояснил С., от знакомого юриста (З) он узнал о возможности получения земельных участков в аренду без торгов, в случае если вид их разрешенного использования будет изменен на «предоставление коммунальных услуг». Также юрист ему пояснил порядок обращения в уполномоченные органы, указав, что сначала необходимо обратиться за изменением вида разрешенного использования земельных участков, а затем с заявлением о предоставлении

земельных участков в аренду без торгов.

При этом, предварительно, а также в ходе рассмотрения заявлений происходили консультации с «сотрудниками Комитета» (вопрос 25, вопрос 30 протокола опроса).

В частности, согласно пояснений гр.С., при посредничестве гр. З., ему «сотрудниками Комитета» было сказано о возможности приобретения земельных участков в аренду без торгов с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг» и рассчитан размер арендной платы. Фамилий и должностей указанных сотрудников Комитета по управлению имуществом Курской области С. не назвал.

Несмотря на то, что арендная плата, по мнению С., является высокой, он сообщил о готовности взять участки в аренду на данных условиях.

Как следует из пояснений гр.С., далее он полагал возможным осуществлять на участках иные виды деятельности, а впоследствии, и изменить вид разрешенного использования для возможности строительства.

Из вышеизложенного следует, что Комитетом по управлению имуществом Курской области и ООО «М...», а также его учредителями, последовательно совершены взаимосвязанные согласованные действия, направленные на обход обязательной процедуры торгов при предоставлении в пользование земельного участка:

- гр. С. (учредитель и директор ООО «М...»), как физическое лицо, направил заявление об изменении видов разрешенного использования земельных участков в Комитет по управлению имуществом Курской области, несмотря на то, что Комитет не являлся органом, уполномоченным на осуществление такого действия на дату направления обращения, а также не имел полномочий по предоставлению участков в аренду;

- Комитет по управлению имуществом Курской области, без исследования вопроса об основаниях и необходимости такого изменения, а также, действуя за пределами своих полномочий, от своего имени, в адрес уполномоченного органа - Комитета архитектуры и градостроительства города Курска направил обращения с просьбой провести мероприятия по изменению видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с обращением гр. С.;

- в результате изменения видов разрешенного использования земельных участков Комитет по управлению имуществом Курской области приобрел право на распоряжение земельными участками;

- гр. С. создал юридическое лицо - ООО «М...», так как на основании пп.4 п.2 ст.39.6 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду без торгов только юридическому лицу, и направил обращение о предоставлении земельных участков в аренду без торгов на основании указанной нормы ЗК РФ в Комитет по управлению имуществом Курской области;

- договоры на предоставление в аренду земельных участков заключены без торгов с целью «для размещения объектов водоснабжения»;

- со стороны Комитета договоры заключены без исследования вопроса эффективности и целесообразности использования имущества, без исследования вопроса технической и финансовой возможности исполнения ООО «М...Т» условий договоров, то есть в противоречии с целью эффективного управления имуществом со стороны Комитета по управлению имуществом Курской области.

- со стороны ООО «М...» договоры заключены без действительной цели осуществления предпринимательской деятельности по возведению объектов водоснабжения и оказанию коммунальных услуг.

Специальной нормой действующего законодательства – п.п.4 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрена возможность передачи земельного участка в аренду без торгов исключительно для случаев, когда существует объективная необходимость организации предоставления коммунальных услуг на определенные объекты.

В рассматриваемой ситуации, напротив, положения п.п.4 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ использованы Комитетом по управлению имуществом Курской области для предоставления земельных участков ООО «М...» в аренду без торгов.

Фактическое поведение сторон свидетельствует о том, что целью осуществленных сторонами действий являлось не оказание коммунальных услуг по водоснабжению с использованием земельных участков.

Действия Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» были направлены на обход предусмотренных законодательством конкурентных процедур по предоставлению прав на государственные земельные участки и передаче земельных участков ООО «М...» в аренду без торгов.

Согласованность действий означает осведомленность каждого из участников о намерениях другого участника действовать определенным образом. Такая согласованность невозможна без намерения каждого из участников действовать сообразно с поведением другого участника.

Материалы дела свидетельствуют об осведомленности всех участников согласованных действий и направленности их действий на передачу земельных участков конкретному арендатору – ООО «М...» в аренду без торгов.

4. Согласованные действия Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» привели к ограничению конкуренции при распоряжении земельными участками на территории муниципального образования г. Курск.

Частью 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, **действия в обход закона с противоправной целью**, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). **Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.**

Специальный Федеральный закон от 26.07.06 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», направленный на обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиту конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, запрещает ограничение

конкуренции органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (ст. 1 указанного закона).

Статьей 16 ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между органами государственной власти, органами местного самоуправления 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.**

Передача прав владения и пользования в отношении государственного или муниципального имущества путем проведения конкурса или аукциона позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и пользования в отношении данного имущества лиц, обеспечить их состязательность, в том числе путем предложения большей цены за право пользования землей.

ООО «М...», являясь обществом с ограниченной ответственностью, коммерческой организацией, на основании п. 5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» является хозяйствующим субъектом. В соответствии со ст. 50 ГК РФ предпринимательская деятельность хозяйственного общества как коммерческой организации направлена на извлечение прибыли. Таким образом, приобретение ООО «М...» в аренду земельных участков презюмирует их использование в предпринимательской деятельности, которая направлена на извлечение прибыли и не может не преследовать данную цель.

При этом заявленная ООО «М...» цель использования в своей предпринимательской деятельности указанных земельных участков – предоставление коммунальных услуг, являясь притворной, формальной, направленной на создание ложного основания для передачи права аренды земельных участков без торгов.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении государственного или муниципального имущества, и готовы состязаться (конкурировать) между собой, в том числе путем ценовой конкуренции.

В соответствии с ПЗЗ МО г. Курск, основными и условно разрешенными видами использования указанных земельных участков территориальной зоны «СХ» - зона сельскохозяйственного использования, являются, помимо коммунальных услуг, также овощеводство, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Таким образом, земельные участки могут использоваться для осуществления предпринимательской деятельности любыми хозяйствующими субъектами.

Результатом согласованных действий органа государственной власти Курской области – Комитета по управлению имуществом Курской области и хозяйствующего субъекта – ООО «М...» стало не проведение процедуры торгов за право предоставления в пользование земельных участков, исключение

возможности конкуренции (состоятельности) иных хозяйствующих субъектов за право пользования земельными участками; предоставление преимущества в предпринимательской деятельности хозсубъекту - ООО «М...» в виде исключительного права аренды земельных участков без конкуренции со стороны иных хозсубъектов, без участия в конкурентной процедуре, в которой существовала возможность подачи ценовых предложений иными участниками, исключение возможности конкуренции при предоставлении права пользования земельными участками государственной собственности.

При таких обстоятельствах, совокупность доказательств свидетельствует о совершении Комитетом по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» антиконкурентных согласованных действий на всех этапах правоотношений, начиная с подачи заявления учредителем ООО «М...» С в Комитет, включая направление Комитетом по управлению имуществом Курской области в адрес Комитета архитектуры и градостроительства города Курска обращения с просьбой удовлетворить ходатайство гр. С. о проведении мероприятия по изменению ВРИ земельных участков, инициативу ООО «М...» по приобретению вышеуказанных земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду без проведения торгов; до процедуры предоставления земельных участков в аренду и заключения договоров №07-19/6459-21ю о предоставлении Комитетом в аренду Обществу на 10 лет земельного участка с кадастровым номером №46:29:101067:157, площадью 18,3 га и №07-19/6460-21ю о предоставлении Комитетом в аренду Обществу на 10 лет земельного участка с кадастровым номером №46:29:101067:124 площадью 5,0 га без проведения торгов.

Комиссией Курского УФАС России установлено, что хозяйствующий субъект – ООО «М...» и орган государственной власти Курской области – Комитет по управлению имуществом Курской области, осуществили последовательные, взаимосвязанные согласованные действия, по изменению вида разрешенного использования земельных участков и их дальнейшему предоставлению в аренду без торгов, в целях избежания конкурентных процедур по отбору арендатора земельных участков, в обход требований ст.39.6 ЗК РФ, что привело к ограничению конкуренции.

Согласованные действия были начаты Комитетом по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» после того, как 21.07.2021 г. в Комитет по управлению имуществом Курской области поступило обращение гр.С. (учредителя и руководителя ООО «М...») об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровым номером 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124 с «Для размещения садовоогородных участков, дач и дачных участков, бань» на «Предоставление коммунальных услуг».

Согласованные действия Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» завершены после достижения цели их участниками **14.09.2021 г.**, когда были заключены договор №07-19/6459-21ю от 14.09.2021 г. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым №46:29:101067:157 и договор №07-19/6460-21ю от 14.09.2021г. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым №46:29:101067:124.

Результатом согласованных действий Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» стало исключение возможности конкуренции (состоятельности) иных хозяйствующих субъектов за право заключения договоров аренды на земельные участки; предоставление преимущества в предпринимательской деятельности хозяйствующему – ООО «М...» в виде исключительного права заключения договоров аренды на основании пп.4 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ без конкуренции со стороны иных участников рынка.

Согласно ч.5.1 ст.45 ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства, в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утв. приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220 (далее - Порядок).

П. 1.3 Порядка установлено, что по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится с особенностями, установленными пунктом 10.9 Порядка, в виде краткого обзора.

Согласно п. 10.9. Порядка по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции включает следующие этапы: определение временного интервала исследования; продуктовых и географических границ товарного рынка.

Временным интервалом исследования является период с 01.01.2021 г. по 01.12.2021 г., что обусловлено субъектным составом дела, обстоятельствами и временем предполагаемого нарушения (с июля по сентябрь включительно 2021 года), периодом рассмотрения дела. Продуктовые границы рынка определены как аренда земельных участков для ведения предпринимательской деятельности, географические границы – г. Курск.

Исходя из изложенного, Комиссией Курского УФАС России установлены все квалифицирующие признаки нарушения ст. 16 ФЗ "О защите конкуренции": согласованные действия Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...», ограничение конкуренции вследствие указанных согласованных действий, причинно-следственная связь между согласованными действиями и ограничением конкуренции.

Статьей 16 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 частности к:

- 1) повышению, снижению или поддержанию цен (тарифов), за исключением случаев, если такие соглашения предусмотрены федеральными законами или нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- 2) экономически, технологически и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар;
- 3) разделу товарного рынка по территориальному принципу, объему продажи или покупки товаров, ассортименту реализуемых товаров либо по составу продавцов или покупателей (заказчиков);
- 4) ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Перечень негативных последствий для конкуренции, приведенный в указанной статье, является открытым.

Вредные последствия нарушения в данном материальном составе исчерпываются возможностью ограничения конкуренции и не требуют доказательств наличия материального ущерба в качестве квалифицирующего признака нарушения.

На этом основании Комиссия приходит к выводу, что согласованные действия Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...», по изменению вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124, предоставлению ООО «М...» земельных участков без торгов в обход публичных процедур, предусмотренных Земельным кодексом РФ, заключение договоров аренды №07-19/6460-21ю от 14.09.2021 г. и №07-19/6459-21ю от 14.09.2021 г. привели к ограничению конкуренции и образуют состав нарушения п. 4 ст. 16 ФЗ "О защите конкуренции".

В ходе рассмотрения дела Комитет по управлению имуществом Курской области факт нарушения антимонопольного законодательства не признал, пояснил, что была единственная цель – это вовлечь в хозяйственный оборот земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:101067:157 и 46:29:101067:124.

ООО «М...» ходе рассмотрения дела факт нарушения антимонопольного законодательства не признало, пояснило, что необходимость использования земельных участков для оказания коммунальных услуг, а именно водоснабжения, обусловлена проблемами с обеспечением водой в данном округе.

Доводы Комитета и ООО «М...» рассмотрены и отклонены Комиссией Курского УФАС России по мотиву неосновательности, поскольку при проверке материалов дела не нашли своего подтверждения, что также отражено в заключении об обстоятельствах дела от 20.12.2021 года.

Заключение об обстоятельствах дела, в котором Комиссией сделан вывод о нарушении Комитетом по управлению имуществом Курской и ООО «М...» статьи 16 Закона о защите конкуренции, было направлено на электронные адреса и почтовые адреса сторон, участвующих в рассмотрении дела (исх. №5405 от 24.12.2021 г.).

Вышеуказанное заключение на момент рассмотрения дела сторонами получено,

возражений на Заключение не представлено.

Частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено полномочие антимонопольного органа на выдачу обязательного для исполнения предписания о прекращении нарушения.

Комиссия Курского УФАС России при решении вопроса о выдаче предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, в связи с рассмотрением Курским УФАС России дела в отношении Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...» по признакам нарушения ст. 16 ФЗ "О защите конкуренции" и приостановлением регистрации договоров аренды от 14.09.2021 года №07-19/6459-21ю и №07-19/6460-21ю Управлением Росреестра по Курской области по причине отсутствия документов, подтверждающих наличие объектов, для обеспечения которых необходимы объекты, в целях строительства которых предоставляются земельные участки. Договоры аренды от 14.09.2021 года №07-19/6459-21ю и №07-19/6460-21ю расторгнуты 08.11.2021 года на основании уведомления Комитета по управлению имуществом Курской области от 28.10.2021 года №05.6-01.01-19/14708,

в связи с чем, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 23, 39, 41, 48, 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Курского УФАС России по рассмотрению дела №046/01/16-502/2021,

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению имуществом Курской области и Общество с ограниченной ответственностью «М...») нарушившими пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с расторжением 08.11.2021 г. договоров аренды земельных участков №07-19/6459-21ю и №07-19/6460-21ю, предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

3. Передать материалы дела в ответственное структурное подразделение Курского УФАС России для решения вопроса о возбуждении производств по делам об административных правонарушениях по ст.14.32 КоАП РФ в отношении должностных лиц Комитета по управлению имуществом Курской области и ООО «М...».

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ "О защите конкуренции" решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения в Арбитражный суд Курской области, а также может быть обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.