

Исх. №АЯ-06/5546 от 12.05.2021 г.

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства - должностное лицо <.....>.

УСТАНОВИЛ:

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

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

В ходе изучения представленной информации были установлены следующие обстоятельства.

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

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

Согласно протокола заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе на повышение стоимости по определению ежегодного арендного платежа за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности от 10.04.2017 года, Комиссия по организации и проведению аукционов решила признать торги (аукцион) несостоявшимися. Ввиду соответствия единственной поданной заявки всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям, договор аренды будет заключен с ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (ИНН 1659000692) (ч.14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

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

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

договора аренды с 24.08.2017 по 23.08.2020 год.

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

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

12 августа 2020 года ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», в связи с возведением на земельном участке с кадастровым номером 16:24:090102:227 и прилегающих к нему земельных участках водопроводных сетей, обратилось с заявлением в Исполнительный комитет и Палату (вх. №11570 от 13.08.2020) о заключении договора аренды на 37 земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:090102:321, 16:24:090102:304, 16:24:090102:320, 16:24:090102:319, 16:24:090102:306, 16:24:090102:300, 16:24:090102:297, 16:24:090102:295, 16:24:090102:346, 16:24:090102:345, 16:24:090102:343, 16:24:090102:342, 16:24:090102:325, 16:24:090102:348, 16:24:090102:347, 16:24:090102:354, 16:24:090102:353, 16:24:090102:357, 16:24:090102:358, 16:24:090102:364, 16:24:090102:361, 16:24:090102:257, 16:24:090102:378, 16:24:090102:266, 16:24:090102:277, 16:24:090102:273, 16:24:090102:271, 16:24:090102:270, 16:24:090102:278, 16:24:090102:279, 16:24:090102:280, 16:24:090102:288, 16:24:090102:287, 16:24:090102:286, 16:24:090102:285, 16:24:090102:291, 16:24:090102:292, указав что является собственником водопроводных сетей, прилегающих к вышеуказанным земельным участкам.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.08.2020, протяженность сетей-3785 м, год постройки-2019, кадастровый номер 16:24:090102:459, назначение –«иные сооружения производственного назначения», наименование «строительство водопроводных сетей в с. Песчаные Ковали Лаишевского района», правообладателем является ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», право зарегистрировано за №16:24:090102:459-16/016/2020-1 от 07.05.2020.

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2021 №99/2021/372875152, данные о кадастровых номерах объектов недвижимости, расположенных в пределах земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227, отсутствуют.

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

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

Согласно пп.8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если «на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты,

размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

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

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

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

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

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

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

нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции.

Исполнительному комитету Лаишевского муниципального района РТ было выдано предупреждение №П06-9/2021(исх. №АР-06/2015 от 20.02.2021) о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путём отмены постановления от 19.08.2020 №1662 «О предоставлении земельных участков в Лаишевском муниципальном районе, Песчано-Ковалинском сельском поселении, с. Песчаные Ковали, в аренду на три года Открытому акционерному обществу «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства» и обеспечить возврат вышеуказанных земельных участков в публичную собственность, в случае их предоставления.

Предупреждение необходимо было исполнить в течение 30 дней с момента получения. Предупреждение получено Исполнительным комитетом 20.02.2021 года и зарегистрировано за входящим номером 2566.

Предупреждение должно было быть исполнено 22 марта 2021 года.

12 марта 2021 года Исполнительный комитет обратился в Татарстанское УФАС России с ходатайством (вх. №3059 от 12.03.2021) о продлении срока для исполнения предупреждения.

Татарстанским УФАС России срок для исполнения предупреждения №П06-9/2021 был продлен до 15 апреля 2021 года (исх. №АЯ-06/3333 от 23.03.2021).

На предупреждение Управления Федеральной антимонопольной службы №П06-9/2015 от 20.02.2021 г. Исполнительным комитетом был отправлен ответ (вх.№5389 от 19.04.2021г.) о том, что «предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства рассмотрено, доведено до всех структурных подразделений Исполнительного комитета района, в том числе и до Палаты имущественных и земельных отношений», однако вышеуказанный ответ не свидетельствует об исполнении предупреждения.

На основании вышеизложенного, Татарстанским УФАС России издан приказ №02/123-к от 29 апреля 2021 года о возбуждении дела №016/01/15-649/2021 в отношении Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в предоставлении земельных участков в с. Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района Открытому акционерному обществу «Спецкаучукремстрой» (ИНН 1659000692), без проведения торгов.

ОПРЕДЕЛИЛ:

Назначить дело №016/01/15-649/2021 к рассмотрению на 01 июня 2021 года в 11 часов 30 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

Привлечь к участию в деле в качестве ответчика Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (422610, ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКА, РАЙОН ЛАИШЕВСКИЙ, ГОРОД ЛАИШЕВО, УЛИЦА ЧЕРНЫШЕВСКОГО, 23; ОГРН: 1051672045150, дата

присвоения ОГРН: 30.12.2005, ИНН: 1624009133, КПП:162401001).

Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица Палату имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (422610, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, РАЙОН ЛАИШЕВСКИЙ, ГОРОД ЛАИШЕВО, УЛИЦА ЛЕБЕДЕВОЙ, ДОМ 55А; ОГРН: 1061684004580, Дата присвоения ОГРН: 31.01.2006, ИНН: 1624009422, КПП: 162401001).

Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» (420021, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ГОРОД КАЗАНЬ, УЛИЦА КАЮМА НАСЫРИ, 25; ОГРН: 10216028258560, дата присвоения ОГРН: 05.08.2002, ИНН: 1659000692, КПП: 165501001).

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Исполнительному комитету Лаишевского муниципального района Республики Татарстан не позднее 28 мая 2021 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

5.1. постановление от 19.08.2020 №1662 «О предоставлении земельных участков в Лаишевском муниципальном районе, Песчано-Ковалинском сельском поселении, с. Песчаные Ковали, в аренду на три года Открытому акционерному обществу «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ»;

5.2. выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки, предоставленные в соответствии с постановлением от 19.08.2020 №1662;

5.3. уведомления о начале строительства жилых домов на земельных участках, предоставленных в соответствии с постановлением от 19.08.2020 №1662;

5.4. уведомления об окончании строительства жилых домов на земельных участках, предоставленных в соответствии с постановлением от 19.08.2020 №1662;

5.5. разрешение на строительство на земельных участках, предоставленных согласно постановлению от 19.08.2020 №1662, выданное ОАО «Спецкаучукремстрой»;

5.6. разрешение на ввод объектов в эксплуатацию на земельных участках, предоставленных согласно постановлению от 19.08.2020 №1662, выданное ОАО «Спецкаучукремстрой»;

5.7. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем Определении.

6. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Палате имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан не позднее 28 мая 2021 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

6.1. договор аренды земельных участков, заключенный с ОАО «Спецкаучукремстрой», на основании постановления от 19.08.2020 №1662;

6.2. договоры переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельных участков, предоставленных ОАО «Спецкаучукремстрой», на основании постановления от 19.08.2020 №1662;

6.3. информацию об оплате арендных платежей по договору аренды, заключенному с ОАО «Спецкаучукремстрой», в соответствии с постановлением от 19.08.2020 №1662;

6.4. выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах капитального строительства, расположенных на земельных участках, предоставленных ОАО «Спецкаучукремстрой» в соответствии с постановлением от 19.08.2020 №1662;

6.5. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем Определении.

7. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» ОАО «Спецкаучукремстрой» не позднее 28 мая 2021 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующую информацию:

7.1. договоры, заключенные с физическими лицами, по переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельных участков, предоставленных ОАО «Спецкаучукремстрой», на основании постановления от 19.08.2020 №1662;

7.2. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем Определении.

В случае, если вышеуказанные пункты не реализованы, указать мотивированную причину, в том числе со ссылкой на действующее законодательство.

Обращаем Ваше внимание, что за непредставление или несвоевременное представление сведений, либо предоставление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган физические, должностные или юридические лица несут административную ответственность, предусмотренную статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае обеспечения явки на заседание Комиссии представителям необходимо иметь при себе надлежащим образом оформленную доверенность, а лицам, имеющим право на представление интересов без доверенности, необходимо иметь документ, подтверждающий полномочие представлять юридическое лицо без доверенности.

Разъясняю, что согласно статье 43 Закона о защите конкуренции, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле.

<.....>