

Исх. №ИП-06/8989 от 19.06.2019

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 №06-269/2018 в отношении Исполнительного комитета Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» (ИНН 1645015339) по признакам нарушения ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в достижении антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:46:020108:4022 в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии:

- директора ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» < >

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа от 15.10.2018 №01/495-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района Республики Татарстан (ИНН 1645019929, ОГРН 1061689008633; 423230, Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. Ленина, д.12).

Инспекцией Татарстанского УФАС России по результатам анализа представленных документов было установлено, что Палата имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района Республики Татарстан предоставила в аренду ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» земельный участок с кадастровым номером 16:46:020108:4022 с разрешенным использованием для строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов.

На основании вышеизложенного, был издан приказ Татарстанского УФАС России № 01/615-к от 21.12.2018 о возбуждении дела № 06-269/2018 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Исполнительного комитета Бугульминского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Исполнительный комитет), Палаты имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Палата) , ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» (ИНН 1645015339) по признакам нарушения ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в достижении антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:46:020108:4022 в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела №06-269/2018 представители Ответчиков по делу указали на отсутствие нарушения антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения дела №06-269/2018 о нарушении антимонопольного

законодательства Комиссия пришла к следующему.

15 мая 2012 г. между Палатой и ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» был заключен договор аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г., по условиям которого в аренду обществу был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:46:020108:857 площадью 2388 кв.м. с разрешенным видом использования – для строительства многоквартирного жилого дома, по адресу: РТ, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Фридриха Энгельса, д. 7.

Как следует из п. 1.1 договора аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г. земельный участок предоставлен на основании протокола от 12.05.2012 г. «О результатах торгов».

Палатой в материалы дела представлен протокол № 2 о результатах торгов от 12 мая 2012 г., в соответствии с которым ООО «Бугульминское предприятие «Строительно-монтажный проезд № 189» признано победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:46:020108:857 со сроком аренды 11 месяцев.

Согласно пункту 2.1 договора размер арендной платы по договору составляет 98 457,04 руб. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно (пункт 2.3 договора).

Пунктом 1.3 указанного договора установлен срок аренды: с 12.05.2012 г. по 12.04.2013 г.

7 ноября 2013 г., то есть после истечения договора аренды № 74, между Палатой и ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» заключено дополнительное соглашение № 174 от 07.11.2013 г. к договору аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г., согласно которому на основании п. 4.1.2 договора аренды № 74 стороны продлили срок действия договора с 13.04.2013 г. по 13.03.2014 г.

Согласно п. 4.1.2 договора аренды № 74, арендатор имеет право на сохранение всех прав по договору при смене собственника переданного в аренду имущества. Комиссия отмечает, что п. 4.1.2 договора аренды № 74 не мог быть применен сторонами при заключении дополнительного соглашения № 174 от 07.11.2013 г.

Пунктом 2 дополнительного соглашения № 174 от 07.11.2013 г. размер арендной платы за период с 13.04.2013 г. по 13.03.2014 г. определен в размере 98 457,04 рублей.

10 июля 2014 г., то есть после истечения договора аренды № 74 с изменениями, внесенными дополнительным соглашением № 174 от 07.11.2013 г., между Палатой и ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» заключено дополнительное соглашение № 104/1 от 10.07.2014 г. к договору аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г., согласно которому на основании п. 4.1.2 договора аренды № 74 стороны продлили срок действия договора с 13.04.2013 г. по 13.03.2014 г.

Комиссия отмечает, что указанный срок действия договора уже был установлен дополнительным соглашением № 174 от 07.11.2013 г.

30 декабря 2014 г., то есть после истечения договора аренды № 74 с изменениями, внесенными дополнительным соглашением № 174 от 07.11.2013 г., между Палатой и ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» заключено дополнительное соглашение № 228 от 30.12.2014 г. к договору аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г., согласно которому на основании п. 4.1.2 договора аренды № 74 стороны продлили срок действия договора с 14.03.2014 г. по 14.02.2015 г.

Кроме того, дополнительным соглашением № 228 от 30.12.2014 г. к договору аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г. внесены изменения в п. 1.1.1 – п. 1.1.3 договора аренды, изложив в следующей редакции:

«1.1.1 Кадастровый номер <...> :46:020108:31

Общая площадь земельного участка 1380 кв.м.

1.1.2 Кадастровый номер <...> :46:020108:32

Общая площадь земельного участка 288 кв.м.

1.1.3 Местонахождение: РТ, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Фридриха Энгельса, д. 7.

5 мая 2015 г., то есть после истечения договора аренды № 74 с изменениями, внесенными дополнительным соглашением № 228 от 30.12.2014 г., между Палатой и ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» заключено дополнительное соглашение № 82 от 05.05.2015 г. к договору аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г., согласно которому на основании п. 4.1.2 договора аренды № 74 стороны продлили срок действия договора с 15.02.2015 г. по 15.01.2016 г.

Относительно неоднократного продления срока действия договора аренды земельного участка № 74 от 15.05.2012 г. Комиссия отмечает следующее.

Пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) установлено, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

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

В силу правил пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

На это обстоятельство было указано в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" (пункт 35).

<...>

Таким образом, Исполнительному комитету надлежало принять решение о прекращении действия разрешения на строительство, ввиду наличия обращения ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» от 26 мая 2016 г., указывающего на истечение срока аренды по договору аренды № 74 от 15 мая 2012 г.

Вместе с тем, указанный довод ответчика об отсутствии возражений на продление срока действия договора аренды, в частности, подтверждает наличие антикокурентного соглашения в действиях органов местного самоуправления

Бугульминского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Бугульминское предприятие СМП-189».

Доводы, изложенные в письменных возражениях ответчиков, опровергаются фактическими обстоятельствами по делу, а также допустимыми доказательствами, имеющимся в материалах дела.

Ответчики в рамках рассмотрения антимонопольного дела не представили документы и информацию о том, что вменяемые нарушения антимонопольного законодательства были вызваны чрезвычайными, объективно непредотвратимыми обстоятельствами и другими непредвидимыми, непредотвратимыми препятствиями, находящимися вне контроля данных юридических лиц, при соблюдении ими той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от них в целях надлежащего исполнения обязанностей по соблюдению требований норм действующего законодательства, в том числе антимонопольного.

Комиссия, исследовав доказательства по делу, оценив позиции сторон, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Исполнительного комитета Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» в части достижения соглашения, ограничивающее конкуренцию, которое привело к предоставлению и использованию земельного участка в пользование ООО «Бугульминское предприятие СМП-189», как нарушение статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 2 статьи 22, части 1 статьи 39 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выявляет нарушения антимонопольного законодательства, принимает меры по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения, в том числе в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания.

Согласно подпунктам «а», «д», «е», «з» пункта 2 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания о прекращении ограничивающих конкуренцию соглашений и (или) согласованных действий хозяйствующих субъектов и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства, об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства, о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства.

В силу подпунктов «б», «г» пункта 3 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает органам местного самоуправления обязательные для исполнения предписания о прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Соответствующие предписания, адресованные хозяйствующим субъектам, органам местного самоуправления, должны быть направлены на реальное восстановление конкурентной среды, претерпевшей негативное воздействие со стороны лиц,

допустивших нарушение антимонопольного законодательства.

Ответчиками в материалы дела представлены фотоматериалы и документы, подтверждающие нахождение на спорном земельном участке многоквартирного жилого дома.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписаний ответчикам по делу.

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

РЕШИЛА:

1. Признать Исполнительный комитет Бугульминского муниципального района Республики Татарстан (ИНН 1645019735; ОГРН 1051689013441; 423234, РТ, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Газинура Гафиатулина, д. 7), Палату имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района Республики Татарстан (ИНН 1645019929; ОГРН 1061689008633; 423230, РТ, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Владимира Ленина, д. 12), ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» (ИНН 1645015339; ОГРН 1031610000564; 423239, РТ, Бугульминский район, г. Бугульма, ул. А. Рудакова, д. 5 А, пом. 1000) нарушившими требования статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в достижении соглашения, ограничивающего конкуренцию, которое привело к предоставлению земельного участка с кадастровым номером 16:46:020108:4022 ООО «Бугульминское предприятие СМП-189» в нарушение требований законодательства.

2. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в решении по настоящему делу.

3. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)