

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

Председатель комиссии: -

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

рассмотрев дело № 016/01/16-849/2019 в отношении Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан», ООО «Биектау» по признакам нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу передачи земельного участка с кадастровым номером 16:16:220801:32, в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии:

- <...> - Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;

- <...> - Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;

- <...> - ООО «Биектау».

УСТАНОВИЛА:

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В соответствии с п. 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы № 649/15 от 23.07.2015 территориальный орган Федеральной антимонопольной службы, осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

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

На основании приказов от 24.01.2019 № 01/25-пр, от 24.01.2019 № 01/26-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан (422700, Республика Татарстан, село Высокая Гора, улица Кооперативная, д. 5, ИНН 1616014806), Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан (422701, Республики Татарстан, село Высокая Гора, ул. Полковная, д. 9, ИНН 1616014845).

По результатам анализа представленных документов Татарстанским УФАС России установлено, между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Биектау» на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 12.10.2018 г. № 2206 был заключен договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>, без проведения торгов при отсутствии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства.

На основании вышеизложенного издан приказ Татарстанского УФАС России от 14.06.2019 г. № 01/253-к о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан», ООО «Биектау» по признакам нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу передачи земельного участка с кадастровым номером <...>, в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

По результатам рассмотрения настоящего дела, комиссией установлено следующее.

27 мая 2013 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ и Алаевым В.Н. на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 27.05.2013 г. № 1235 заключен договор аренды № 24-071-2862 от 27.05.2013 в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>, общей площадью 7 986 кв.м. с разрешенным видом использования - для строительства гостиничного комплекса, со сроком аренды на 5 (пять) лет, с 27.05.2013 г. по 26.05.2018 г.

Согласно представленным Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республике Татарстан материалам, соглашением о переуступке от 2 ноября 2016 г. права и обязанности от Алаева В.Н. по договору аренды № 24-071-2862 от 27.05.2013 перешли к ООО «Биектау».

Согласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по

требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В ходе рассмотрения дела, согласия относительно передачи прав и обязанностей аренды земельного участка № 24-071-2862 от 27.05.2013г. со стороны Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» и ООО «Биектау» предоставлено не было. С целью получения документального подтверждения согласования перехода прав и обязанностей от Алаева В.Н. к ООО «Биектау» был направлен запрос в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, о регистрационных действиях совершенных за период с 2013 по 2019 гг. по отношению к земельному участку с кадастровым номером <...>, приложив все документы, представленные заявителем для осуществления регистрационных действия (заявление с описанием, иные документы, дата и номер внесения записи в реестр).

Согласно представленным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан материалам, Исполнительным комитетом Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2016 № 07/5927 на имя <...>. было направлено письмо о не возражении относительно передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 24-071-2862 от 27.05.2013г.

2 марта 2018 г. Исполнительным комитетом Высокогорского муниципального района Республики Татарстан ООО «Биектау» выдано разрешение (№ 16-16-4485-2018) на строительство гостинично - развлекательно - оздоровительного комплекса с. Высокая гора на земельном участке с кадастровым номером <...>.

Из представленных ООО «Биектау» материалов установлено, что 01.08.2018 на объект гостинично - развлекательно - оздоровительный комплекс был получен технический паспорт <...> С целью подтверждения данной информации был направлен запрос АО "Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан" о предоставлении технического паспорта объекта капитального строительства (гостинично – развлекательно - оздоровительный комплекс), расположенного на земельном участке с кадастровым номером <...>, по адресу: РТ, Высокогорский муниципальный район, Красносельское сельское поселение. В ответ на запрос был получен технический паспорт на объект капитального строительства (гостинично - развлекательно - оздоровительный комплекс), составленный по состоянию на 01 августа 2018 года.

Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан на основании заявления ООО «Биектау» от 11.10.2018 № 181011-0010101669397 изготвил постановление о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 27.05.2013 № 24-071-2862, на основании которого между МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ» и ООО «Биектау» заключено соглашение № 2018-10/03 от 15.10.2018 г. о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 27.05.2013 № 24-071-2862.

В соответствии с п. 3.3.3. договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности от 27.05.2013 № 24-071-2862, арендатор имеет право по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами продлить договор аренды на новый срок на согласованных с Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия Договора.

В соответствии с п. 3.4.6. договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 27.05.2013 № 24-071-2862 письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

В соответствии с п. 5.3 договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности, от 27.05.2013 № 24-071-2862 при прекращении Договора арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии.

Статьей 39.1 ЗК РФ установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. При этом законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Как следует из положения пункта 3 статьи 3 Земельного Кодекса Российской Федерации, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, положениями которого не определен срок действия такого договора, не представляется возможным, поскольку это не следует из положений Земельного Кодекса РФ.

Следовательно, по истечении срока действия договора аренды земельного участка, такой договор прекращает свое действие, а муниципальное имущество должно быть возвращено из чужого пользования.

Из представленных в ходе рассмотрения дела материалов Комиссией установлено, что 11 октября 2018 года ООО «Биектау» обращается в Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан в целях предоставления в аренду на три года земельного участка с кадастровым номером <...>. Как следует из обращения, на земельном участке расположен объект незавершенного строительства гостинично - развлекательно-оздоровительный комплекс.

Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан на основании заявления ООО «Биектау» от 11.10.2018 № 181011-0010101669397 издал постановление о предоставлении земельного участка в аренду ООО «Биектау» сроком на три года для завершения строительства, на основании которого 15 октября 2018 года между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского МР РТ и ООО «Биектау» на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 12.10.2018 г. № 2206 заключен договор аренды № 24-071-3537 в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>, общей площадью 7 986 кв.м. с разрешенным видом использования - для строительства гостиничного комплекса, со сроком аренды 3 года в целях завершения строительства незавершенного объекта недвижимости.

Согласно п. 1.2 договора, на указанном земельном участке находится объект незавершенного строительства площадью 3 413,1 кв.м., на основании технического паспорта от 01.08.2018 г.

В ходе рассмотрения дела представитель МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» пояснил, что при принятии решения о предоставлении земельного участка руководствовались

наличием технического паспорта БТИ составленного по состоянию на 01 августа 2018 года.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время, частью 3 статьи 212 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

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.

Для определения товарного рынка необходимо установление его продуктовых границ и географических границ.

Определение продуктовых и географических границ товарного рынка осуществляется в соответствии с Приказом ФАС РФ от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

При этом в рассматриваемом случае продуктовые границы однозначно определены предметом договора заключенного между МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» и ООО «Биектау», а именно предоставление в аренду земельного участка находящегося в государственной собственности.

Таким образом, продуктовые границы товарного рынка, на котором ответчиками совершено нарушение антимонопольного законодательства, определяются предметом имущества, при предоставлении которого ответчиками реализовано антиконкурентное соглашение.

В соответствии с пунктом 10.8 Порядка при определении географических границ могут приниматься во внимание, в частности:

- предмет соглашения, заключенного между органами государственной власти субъектов Российской Федерации и хозяйствующими субъектами, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства;
- границы территории, на которой осуществляют свои полномочия участвующие в соглашении органы государственной власти субъектов Российской Федерации;
- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты - участники рассматриваемого соглашения;
- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых рассматриваемое соглашение оказало или могло оказать негативное влияние.

Как было отмечено ранее, в соответствии с Положением Исполнительного комитета, Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан является органом исполнительной власти, который реализует свои полномочия в границах Высокогорского муниципального района Республики Татарстан.

Согласно имеющимся в деле материалам ООО «Биектау» зарегистрировано по адресу: 422700, РТ, Высокогорский район, пос. Высокая гора, ул. Школьная 29 и осуществляют свою деятельность на территории Республики Татарстан, в том числе на территории Высокогорского муниципального района.

Таким образом, с точки зрения территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, следует рассматривать как территорию Высокогорского муниципального района Республики Татарстан.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

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

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;
- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

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

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать

конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

В силу статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено, что действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, ООО «Биектау» (ИНН 1616029633) при предоставлении земельного участка с кадастровым номером <...> не образуют состав нарушения, предусмотренного статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 016/01/16-849/2019 в отношении Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан», ООО "Биектау" (422700, РТ, Высокогорский район, пос. Высокая гора ул. Школьная 29, ИНН 1616029633, КПП 161601001, ОГРН 1161690153020) в связи с отсутствием состава нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

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

<...> – (должностное лицо)