Исх. АЯ-06/16656 от 24.12.2021 г.

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

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

<…> – (должностное лицо)

рассмотрев дело №016/01/15-649/2021 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района республики Татарстан 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 ОАО «Спецкаучукремстрой» (ИНН: 1659000692), без проведения торгов,

- в отсутствии представителей Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и ОАО «Спецкаучукремстрой», извещены надлежащем образом;

УСТАНОВИЛА:

В соответствии со статьей 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 целях реализации своих функций и целей, административный орган наделен рядом полномочий, определенных статьей 23 Закона о защите конкуренции, в числе которых - недопущение действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 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).

В Татарстанское УФАС России поступили обращения <…> (физического лица) (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 номером16:24:090102:227 (извещение на сайте torgi.gov.ru №250117/0868708/01).

Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090102:227, площадью 132 318 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: охранная 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» (ч. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ).

24 августа 2017 года между Палатой и ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» 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» во владение и пользование был передан земельный участок с кадастровым номером 16:24:090102:227, площадью 132 318 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 и ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» 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» 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.

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 РФ 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. ст. 39.20 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 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, Земельного кодекса РФ установлен приоритет предоставления земельных участков путем проведения торгов.

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 ОАО «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 20.02.2021г. 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.

В соответствии с частью 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

В связи с тем, что предупреждение №П06-9/2021 (исх.№АР-06/2015 от 20.02.2021) не исполнено, Татарстанским УФАС России был издан приказ от 08.04.2021 №01/99-к о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела №016/01/15-649/2021 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Исполнительным комитетом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и Палатой ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, что выразилось в предоставлении земельных участков в с. Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ», без проведения торгов.

В Татарстанском УФАС России на рассмотрении находились дела №№016/01/15-1477/2021, №016/01/15-1476/2021, №016/01/15-649/2021 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»:

- Палатой (ОГРН: 1061684004580, ИНН: 1624009422);

- МУ «Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района Республики Татарстан» (ОГРН: 1051672045150, ИНН: 1624009133), выразившихся в предоставлении земельных участков в с. Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ».

В связи с тем, что дела №№016/01/15-1477/2021, №016/01/15-1476/2021, №016/01/15-649/2021 возбуждены по аналогичным обстоятельствам, в соответствии с ч. 1 ст. 47.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по собственной инициативе в порядке, установленном антимонопольным органом, в целях полного, всестороннего и объективного рассмотрения дел вправе объединить в одно производство два и более дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Комиссиями по рассмотрению дел №016/01/15-1477/2021, №016/01/15-1476/2021 были приняты определения об объединении дел №№016/01/15-1477/2021, №016/01/15-1476/2021, №016/01/15-649/2021 в одно производство.

На основании изложенного издан приказ Татарстанского УФАС России от 28.09.2021 №01/268-к о создании Комиссии по рассмотрению объединенного дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии с Приказом Татарстанского УФАС России от 28.09.2021 №01/268-к объединенному делу был присвоен номер №016/01/15-649/2021.

Исследовав материалы настоящего дела, заслушав пояснения Ответчиков и ОАО «Спецкаучукремстрой» Комиссия по рассмотрению дела №016/01/15-649/2021 о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующему.

17 декабря 2019 года Исполнительным комитетом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» было выдано разрешение на строительство «водопроводных сетей в с. Песчаные Ковали» №RU 16-24-63-2019 протяженностью 3 785,1 м.

27 февраля 2020 года ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 16-24-28-2020 «водопроводных сетей в с. Песчаные Ковали» на земельных участках с кадастровыми номерами 16:24:090102:448, 16:24:090102:423, 16:24:090102:320, 16:24:090102:304, 16:24:090102:321, 16:24:090102:277, 16:24:090102:314, 16:24:090102:291, 16:24:090102:285, 16:24:090102:313, 16:24:090102:287, 16:24:090102:284, 16:24:090102:286 16:24:090102:312, 16:24:090102:278, 16:24:090102:311, 16:24:090102:289, 16:24:090102:275, 16:24:090102:307, 16:24:090102:294, 16:24:090102:329, 16:24:090102:269,

16:24:090102:292, 16:24:090102:227, 16:24:090102:288, 16:24:090102:228, 16:24:090102:92, 16:24:090102:290, 16:24:090102:316, 16:24:090102:315, 16:24:090102:369, 16:24:090102:358, 16:24:090102:362, 16:24:090102:363, 16:24:090102:374, 16:24:090102:377, 16:24:090102:375, 16:24:090102:229, 16:24:090102:317, 16:24:090102:261, 16:24:090102:354, 16:24:090102:357, 16:24:090102:268, 16:24:090102:382, 16:24:090102:260, 16:24:090102:361, 16:24:090102:370, 16:24:090102:302, 16:24:090102:364, 16:24:090102:318, 16:24:090102:230, 16:24:090102:372, 16:24:090102:306, 16:24:090102:367, 16:24:090102:371, 16:24:090102:308, 16:24:090102:348, 16:24:090102:298, 16:24:090102:365, 16:24:090102:297, 16:24:090102:347, 16:24:090102:303, 16:24:090102:352, 16:24:090102:355, 16:24:090102:301, 16:24:090102:350, 16:24:090102:299, 16:24:090102:351, 16:24:090102:300, 16:24:090102:353, 16:24:090102:324, 16:24:090102:325, 16:24:090102:343, 16:24:090102:322, 16:24:090102:345, 16:24:090102:295, 16:24:090102:296, 16:24:090102:263, 16:24:090102:309, 16:24:090102:271, 16:24:090102:272, 16:24:090102:267, 16:24:090102:257, 16:24:090102:266, 16:24:090102:258, 16:24:090102:310, 16:24:090102:279, 16:24:090102:270, 16:24:090102:280, 16:24:090102:380, 16:24:090102:373, 16:24:090102:381, 16:24:090102:378, 16:24:090102:264, 16:24:090102:273, 16:24:090102:265, 16:24:090102:274, 16:24:090102:319, 16:24:090102:346, 16:24:090102:342.

Таким образом, после ввода в эксплуатацию «водопроводных сетей в с. Песчаные Ковали» на 100 земельных участках появились части водопроводной сети, собственником которой является ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ».

Соответственно, поскольку водопроводная сеть является линейным объектом (сооружением), на строительство которой было получено разрешение, то ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» как сособственник водопроводной сети в рамках ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Из положений п. 1 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ следует, что у собственника сооружения, расположенного на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности, возникает исключительное право на заключение договора аренды земельного участка на котором расположен такой объект. Соответственно при предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на котором расположен объект (сооружение), являющийся собственностью юридического лица, конкурентные процедуры предоставления такого земельного участка не предусмотрены.

Также в ходе рассмотрения дела №016/01/15-649/2021 Комиссией было установлено на части земельных участках, которые были образованы путем размежевания земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227, были возведены объекты капитального строительства (жилые дома).

Таким образом, ОАО «СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ» как собственник сооружения (линейного объекта с кадастровым номером 16:24:090102:459) расположенного на земельных участках, которые были образованы путем размежевания земельного участка с кадастровым номером 16:24:090102:227, имеет исключительное право на заключение договора аренды земельных участков без проведения торгов.

На основании изложенного действия Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района республики Татарстан по предоставлению земельных участков в с. Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района ОАО «Спецкаучукремстрой» (ИНН: 1659000692), без проведения торгов не образует состава нарушения, предусмотренного п. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Решила:

Прекратить производство по делу №016/01/15-649/2021 о нарушении антимонопольного законодательства, в связи с отсутствием в действиях Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района республики Татарстан признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части в предоставления земельных участков в с. Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района ОАО «Спецкаучукремстрой» (ИНН: 1659000692), без проведения торгов.

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

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.