

## РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства

г. Томск

№070/01/16-14/2021

Резолютивная часть оглашена 20 декабря 2021 года

В полном объеме решение изготовлено 30 декабря 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства в составе:

Председателя комиссии: Абдурахманова А.Ф., заместителя руководителя управления;

Членов комиссии: Фоминых Е.П. – начальника отдела контроля органов власти и антиконкурентных соглашений, Безбородовой М.А. – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и антиконкурентных соглашений,

рассмотрела дело № 070/01/16-14/2021 по признакам нарушения Муниципальным казенным учреждением «Администрация Парабельского района» (ОГРН: 1027003753699, ИНН: 7011001665, дата присвоения ОГРН 20.12.2002, юридический адрес: 636601 Томская область, Парабельский район, село Парабель, ул. Советская, 14, законный представитель: Глава К.) и ООО «СИТЭК» (ОГРН: 1145543036760, ИНН: 5505222251, дата присвоения ОГРН: 11.09.2014, юридический адрес: 117342, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, ул. Бутлерова, д. 17, этаж 4, ком. 67, законный представитель: директор Кр.) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

с участием представителя ответчика ООО «СИТЭК» Г. (доверенность), в отсутствии представителей ответчика МКУ «Администрация Парабельского района», заинтересованных лиц Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области,

Прокуратуры Парабельского района, МКУ «Администрация Новосельцевского сельского поселения», заявителя Л. (надлежащим образом извещены),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Томской области поступило обращение Л., перенаправленное из прокуратуры Томской области (), о возможных нарушениях антимонопольного законодательства Администрацией Парабельского района Томской области на торгах на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183.

При рассмотрении обращения в действиях Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК» при заключении по результатам торгов договора аренды от 03.09.2019 № ТО-06-11-10/19 на условиях, не соответствующих аукционной документации, выявлены признаки нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно заключение соглашений между организатором торгов и участником торгов, повлекшее создание преимущественных условий для участника.

В дальнейших действиях Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК», выразившихся в изменении вида разрешенного использования и категории земельного участка, расторжении договора аренды и непроведении новых торгов на земельный участок с измененными категорией и видом разрешенного использования, в заключении сторонами дополнительного соглашения от 06.07.2020 без соразмерного изменения арендной платы в обход обязательных требований законодательства, выявлены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно заключение соглашения между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, повлекшее ограничение доступа на товарный рынок.

По указанным фактам 27.01.2021 приказом Томского УФАС России от 27.01.2021 № 11 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 070/01/16-14/2021 по признакам нарушения Администрацией Парабельского района и ООО «СИТЭК» пункта 4 статьи 16, пункта 1 части 1 статьи 17 Закона № 135-ФЗ.

В ходе рассмотрения дела признаки нарушения ответчиками пункта 1

части 1 статьи 17 Закона № 135-ФЗ не подтвердились.

Определением Комиссии № 070/01/16-14/2021 по рассмотрению дела от 08.10.2021 исключена квалификация действий ответчиков по пункту 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Томским УФАС России в ходе рассмотрения дела № 070/01/16-14/2021 установлено следующее.

21 мая 2019 года Муниципальное казенное учреждение «Администрация Парабельского района» (далее - Администрация Парабельского района) опубликовало извещение о проведении торгов № 210519/20702147/01 в форме открытого аукциона по предоставлению права аренды на земельный участок. Лот – право аренды на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, площадью 28906 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Парабельский район, Новосельцевское сельское поселение, причал на протоке Кольджа, 1.3 км ниже устья р. Чигас, участок 2, вид разрешенного использования: Для размещения водных объектов (причал), размер арендной платы в год 59 546,36 руб. Дата проведения аукциона - 20 июня 2019 г.

Протоколом о результатах торгов от 20.06.2019 аукцион на право заключения договора аренды признан несостоявшимся по причине участия в нем менее двух претендентов, принято решение в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ заключить договор аренды на земельный участок с единственным участником в аукционе – ООО «СИТЭК».

3 июля 2019 года между Администрацией Парабельского района и ООО «СИТЭК» заключен договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена № ТО-06-11-10/19 (далее – Договор). Срок аренды установлен с 03.07.2019 по 03.07.2024 (пункт 2.1. Договора). Размер арендной платы за участок определяется в соответствии с протоколом о результатах торгов в размере 50% от кадастровой стоимости и составляет 59 546 руб. в год (пункт 3.1 Договора).

Также согласно пункту 4.3.3 Договора арендатор имеет право с согласия арендодателя изменять вид разрешенного использования или категорию земель. В пункте 4.3.4 Договора предусмотрено право арендатора по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях

по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Однако указанные пункты в проекте договора аренды в аукционной документации отсутствовали.

Заключение договора аренды на иных условиях, чем указаны в извещении о проведении аукциона, нарушает положения пункта 11 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пункта 151 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, согласно которым договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

6 июля 2020 года Администрация Парабельского района и ООО «СИТЭК» подписали дополнительное соглашение к Договору, которым внесли изменения в пункт 1.1, изложив его в следующей редакции: «Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером № 70:11:0100038:13183, из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, находящийся по адресу: Российская Федерация, Томская область, Парабельский муниципальный район, Новосельцевское сельское поселение, с. Новосельцево, автомобильная дорога Могильный Мыс-Парабель, 97-й км, участок 2, (далее Участок), с разрешенным видом использования: Водный транспорт, в границах, указанных в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте Участка, общей площадью 28906 кв. м.».

Указанные изменения в Договор внесены в связи с осуществлением перевода земельного участка из состава категории земель сельскохозяйственного назначения в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения и уточнением адреса земельного участка на основании постановления Администрации Новосельцевского сельского поселения от 18.06.2020 № 41 «Об изменении адреса земельного участка».

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Из представленных по запросу Томского УФАС России филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области сведений (вх.№8457 от 03.12.2020) установлено следующее.

Сведения об объекте недвижимости (земельный участок) по адресу Российская Федерация, Томская область, Парабельский муниципальный район, Новосельцевское сельское поселение, с. Новосельцево, автомобильная дорога Могильный Мыс-Парабель, 97-й км, участок 2, с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) 22.04.2019 г., категория земель — Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования — Для размещения водных объектов (причал).

С 12.03.2020 г. на основании постановления Администрации Парабельского района Томской области от 04.03.2020 г. № 100а вид разрешенного использования данного объекта недвижимости — Сельскохозяйственное использование.

С 06.04.2020 г. на основании распоряжения Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области от 13.03.2020 г. № 86-п категория земель объекта недвижимости с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 — Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,

земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

С 07.04.2020 г. на основании постановления администрации Парабельского района от 26.03.2020 г. № 151а вид разрешенного использования вышеуказанного объекта недвижимости — Водный транспорт.

Таким образом, Департаментом по социально-экономическому развитию села Томской области и Администрацией Парабельского района в период действия Договора изменены категория земель и вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, изначально предоставленного ООО «СИТЭК» по Договору от 3 июля 2019 года из земель сельскохозяйственного значения.

В результате изменения категории земель и вида разрешенного использования кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 значительно увеличилась: так, на дату образования земельного участка 15.04.2019 кадастровая стоимость составляла – 119092,72 руб., после изменения категории и вида разрешенного использования земель на дату 26.03.2020 кадастровая стоимость составила 505276,88 руб.

Однако, изменения цены арендной платы по Договору, которая определяется в размере 50% от кадастровой стоимости, в результате заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору от 06.07.2020 не последовало.

Из пояснений Администрации Парабельского района (вх.№8502 от 04.12.2020) установлено следующее.

19.08.2019 года в адрес Администрации Парабельского района поступило представление Прокуратуры Парабельского района об устранении нарушений земельного законодательства в части несоответствия категории земельного участка установленному в договоре аренды виду разрешенного использования, Администрация Парабельского района рассмотрела данное представление. Виновный специалист был привлечен к дисциплинарной ответственности. Данное нарушение устранено. Проведена процедура по внесению изменений в Генеральный план Новосельцевского сельского поселения (в части изменения категории земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в состав категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли

для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

После процедуры внесения изменений в Генеральный план Новосельцевского сельского поселения посредством организации публичных слушаний по данному вопросу, Администрация Парабельского района направила ходатайство о переводе земельного участка в уполномоченный по переводу земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения исполнительный орган – Департамент по социально-экономическому развитию села Томской области. В соответствии с распоряжением Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области от 13.03.2020 г. № 86-п земельный участок с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 переведен в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Из ответа прокуратуры Парабельского района (вх.№ 8553 от 07.12.2020) следует, что администрации Парабельского района по результатам проверок неоднократно вносились представления по факту предоставления земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 и изменения его категории. Из копий представлений прокуратуры Парабельского района об устранении нарушений земельного законодательства от 11.08.2020 и 19.08.2019 следует, что согласно конкурсной документации на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) и информации от 05.07.2019 № 1227, представленной в прокуратуру, установлено, что у администрации Парабельского района до заключения договора аренды земельного участка имелась информация о целях испрашиваемого ООО «СИТЭК» земельного участка и виде деятельности указанной организации, осуществляемой на протоке Кольджа. В частности, на указанном земельном участке ООО «СИТЭК» организован производственный объект по перегрузке (перекачке) опасного груза – сжиженного газа из специализированных судов внутреннего водного транспорта, причаленных к берегу в специализированные автотранспортные средства. На специально оборудованной площадке первоначально было установлено производственное компрессорное оборудование, обеспечивающее перекачку опасного груза. Таким образом, Администрация Парабельского района, заведомо зная, что ООО «СИТЭК» использует земельный участок не по целевому назначению, нарушая условия договора, несмотря на внесенное прокурором

Парабельского района представление от 19.08.2019, действенные меры по расторжению договора аренды не приняла.

Указанное также подтверждается вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Томской области № А67-8835/2020 от 22.01.2021 (оставлено без изменения апелляционной и кассационной инстанциями).

Кроме того, судом дана оценка включенным в договор аренды условиям, противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, а именно: пункт 3.4, закрепляющий право арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы при изменении кадастровой стоимости земельного участка с периодичностью не более 1 раза в год (противоречит пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ); пункт 4.3.3, содержащий возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка или категории земель (противоречит пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ); пункт 4.3.4, предусматривающий преимущественное право ООО «СИТЭК» как арендатора перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок (противоречит пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ).

Администрацией Новосельцевского сельского поселения представлены письменные пояснения с приложенными документами (вх.№ 6316 от 16.08.2021), из которых следует, что решение суда о расторжении договора аренды № ТО-06-11-10/19 от 03.07.2019 вступило в законную силу, ограничения с земельного участка сняты, договор расторгнут.

Из представленных на запрос Томского УФАС России Обским Управлением государственного речного надзора Ространснадзора (далее - Обское УГРН Ространснадзора) документов (вх.№9141 от 25.12.2020) установлено следующее.

14.06.2019 ООО «СИТЭК» обратилось в Обское УГРН Ространснадзора с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление погрузочно-разгрузочной деятельности применительно к опасным грузам на внутреннем водном транспорте, в морских портах. В приложении ООО «СИТЭК» представило договор субаренды земельного участка с кадастровым номером № 70:11:0100038:12253 (ЗУ1) № 20/05-2019 от 20.05.2019, заключенный с ООО «Парабельское АТП». По результатам рассмотрения заявления ООО «СИТЭК» выдана лицензия серии МР-4 № 003433 от 19.07.2019 на осуществление погрузочно-разгрузочной деятельности применительно к опасным грузам на внутреннем водном транспорте, в



морских портах на указанном земельном участке.

Земельный участок с кадастровым номером № 70:11:0100038:12253 (ЗУ1), расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Парабельский район, Новосельцевское сельское поселение, причал на протоке Кольджа, 1.3 км ниже устья р. Чигас, причал, предоставлен Администрацией Парабельского района ООО «Парабельское АТП» на праве аренды от 01.10.2016.

Указанный участок передан ООО «Парабельское АТП» в субаренду ООО «СИТЭК» на основании договора № 20/05-2019 от 20.05.2019 (далее – Договор субаренды).

Согласно пункту 1.2 Договора субаренды земельный участок предоставляется Субарендатору на период с 20.05.2019 по 20.09.2019 для разгрузочно-погрузочных работ, складирования материалов, стоянки техники, в границах указанной площади. Дополнительным соглашением к Договору субаренды период предоставления земельного участка продлен до 31.12.2019.

Указанный участок является соседним к земельному участку с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, на который между Администрацией Парабельского района и ООО «СИТЭК» заключен договор аренды земельного участка № ТО-06-11-10/19 от 03.07.2019.

Учитывая, что согласно части 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду с согласия арендодателя, вышеизложенное дополнительно подтверждает тот факт, что Администрация Парабельского района располагала сведениями о планируемом использовании ООО «СИТЭК» земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, на право аренды которого проводились торги.

Таким образом, Администрация Парабельского района объявила торги на право аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, заключила по результатам торгов договор аренды с ООО «СИТЭК» на условиях, не соответствующих аукционной документации. В том числе, в нарушение земельного законодательства и положений, регламентирующих порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, в Договор аренды с ООО «СИТЭК» включены условия о возможности изменения вида разрешенного использования и категории земель, о праве

арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы при изменении кадастровой стоимости земельного участка с периодичностью не более 1 раза в год; а также условия о преимущественном праве ООО «СИТЭК» на пролонгацию договора аренды после истечения срока его действия.

Вместе с тем, включение указанных положений, отсутствующих в аукционной документации, в договор аренды, предшествовало последующему изменению категории и вида разрешенного использования земельного участка и заключению дополнительного соглашения от 06.07.2020, что возможно только в результате предварительной договоренности между сторонами договора и подтверждает наличие соглашения между ООО «СИТЭК» и Администрацией Парабельского района, направленного на фактическое предоставление Обществу земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, вида разрешённого использования «Водный транспорт», для осуществления разгрузочно-погрузочных работ, складирования материалов, стоянки техники.

Последующее изменение условий Договора в части изменения категории и вида разрешенного использования земельного участка, без соразмерного увеличения арендной платы, свидетельствуют, что Администрация Парабельского района до объявления торгов на право аренды земельного участка было известно о цели использования ООО «СИТЭК» земельного участка для осуществления погрузочно-разгрузочной деятельности применительно к опасным грузам на внутреннем водном транспорте. Кроме того, 20.05.2019 ООО «СИТЭК» предоставлен по договору субаренды земельный участок с кадастровым номером № 70:11:0100038:12253 (ЗУ1), на который Обществом запрошена лицензия. Указанный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, извещение о проведении торгов на право аренды которого на следующий день, 21.05.2019, опубликовала Администрация Парабельского района.

Проанализировав все вышеизложенные обстоятельства, последовательность действий ответчиков, Комиссия Томского УФАС России по делу приходит к следующим выводам.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности предусмотрено положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров

доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Согласно статье 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Случаи предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов указаны в части 2 статьи 39.6 ЗК РФ, при этом перечень данных случаев является закрытым.

Таким образом, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности может быть приобретен исключительно на торгах, за исключением случаев, указанных в части 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Заключение договора аренды на иных условиях, чем указаны в извещении о проведении аукциона, нарушает положения пункта 11 статьи 39.8 ЗК РФ, пункта 151 Правил, согласно которым договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

В соответствии с пунктом 1 Правил настоящие правила устанавливают порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право

заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Организационные и правовые основы защиты конкуренции определены Законом № 135-ФЗ.

Целями указанного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

В силу пункта 4 статьи 16 Закона № 135-ФЗ 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 ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Под соглашением согласно пункту 18 статьи 4 Закона № 135-ФЗ понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Таким образом, статьей 16 Закона № 135-ФЗ запрещены не только

письменные, но и устные соглашения, которые ограничивают конкуренцию. И отсутствие письменных доказательств заключения соглашения не может являться основанием для отмены решения о признании такого соглашения ограничивающим конкуренцию.

Кроме того, в пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016, разъяснено, что факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан, в том числе, с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения участников соглашения.

Под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4 Закона № 135-ФЗ).

Вред публичным правам и интересам, т.е. посягательство на правопорядок в сфере конкуренции, определяется через категории недопущения, ограничения или устранения конкуренции, либо через категорию «вред конкуренции».

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, вплоть до нуля.

Из статьи 16 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении установленного в ней запрета является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Угроза ограничения конкуренции в случае заключения договора аренды с единственным участником торгов на иных условиях, чем адресованы неопределенному кругу лиц, последующее изменение существенных условий договора в нарушение требований законодательства об обязательном проведении новой конкурентной процедуры, презюмируется, данные действия свидетельствуют о предоставлении Администрацией Парабельского района ООО «СИТЭК» преимущественных условий по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, а также ограничение доступа иных потенциальных конкурентов к участию в новом аукционе на право аренды земельного участка.

Таким образом, Комиссия, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, пришла к выводу о наличии в действиях Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК» при заключении по результатам торгов договора аренды от 03.09.2019 № ТО-06-11-10/19 на условиях, не соответствующих аукционной документации, в дальнейших действиях Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК», выразившихся в изменении вида разрешенного использования и категории земельного участка, расторжении договора аренды и непроведении новых торгов на земельный участок с измененными категорией и видом разрешенного использования, в заключении сторонами дополнительного соглашения от 06.07.2020 без соразмерного изменения арендной платы в обход обязательных требований законодательства, нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно заключение соглашения между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, повлекшее ограничение доступа на товарный рынок.

В рамках рассмотрения дела № 070/01/16-14/2021 от ООО «СИТЭК» поступили письменные пояснения, в которых Общество не соглашается с вменяемым нарушением антимонопольного законодательства по следующим основаниям: 1) использование «для размещения водных объектов (причал)» соответствует виду разрешенного использования «водный транспорт»; 2) ООО «СИТЭК» - единственный участник торгов, в связи с чем не нарушены права третьих лиц и отсутствует нарушение антимонопольного законодательства; 3) Договор аренды заключен на условиях, соответствующих извещению о проведении торгов; 4) включение п. 4.3.4., 4.3.3 (преимущественное право на пролонгацию договора, возможность изменения вида разрешенного использования и категории земель) в Договор аренды не свидетельствует о нарушении

антимонопольного законодательства, поскольку положения не были применены в действительности; 5) Дополнительное соглашение от 06.07.2020 заключено, в том числе, в связи с переадресацией земельного участка; 6) Дополнительное соглашение от 06.07.2020 заключено в развитие публичных слушаний о принятии изменений в Генеральный план Новосельцевского сельского поселения, изданных и не оспоренных нормативно-правовых актов об изменении функциональной зоны; 7) заключение дополнительного соглашения от 06.07.2020 не повлияло на изменение кадастровой стоимости; 8) функциональная зона, категория земель и вид разрешенного использования изменены в соответствии с представлением прокуратуры от 19.08.2019; 9) субъективное суждение о том, что Администрация заведомо знала о целях испрашиваемого ООО «СИТЭК» земельного участка; 10) Администрация подала иск в суд о расторжении договора аренды; 11) не имеет отношения к делу договор субаренды; 12) в определении о назначении дела к рассмотрению не указано, каким положениям аукционной документации не соответствует заключенный договор; 13, 14) в определении о назначении дела к рассмотрению не указано, в чем нарушение п. 1 ч. 1 ст. 17, п. 4 ст. 16 Закона № 135-ФЗ; 15) в силу закона и договора аренды изменение категории земель и назначения земель не являются основанием для расторжения договора.

В дополнительных письменных пояснениях ООО «СИТЭК» (вх.№ 3362 от 07.05.2021) также ссылаются на следующие доводы: 1) антимонопольный орган не может запрашивать пояснения и сведения, не относящиеся к предмету проводимой проверки, в связи с чем ООО «СИТЭК» мотивировало отказ от предоставления сведений в отношении иных используемых земельных участков; 2) ООО «СИТЭК» не фиксировало в каких-либо документах планирование использования земельного участка, предоставленного в аренду; 3) ООО «СИТЭК» использовало предоставленный земельный участок в соответствии с разрешенным видом использования.

Оценив доводы Общества, Томское УФАС России считает их несостоятельными и не опровергающими изложенные в заключении обстоятельства.

Материалами дела подтверждается факт изменения вида разрешенного использования земельного участка с вида «для размещения водных объектов (причал)» (категория: земли сельскохозяйственного назначения) на вид «водный транспорт» (категория: земли промышленности и т.д.). Согласно ч. 2 ст. 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются

сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, вид разрешенного использования «для размещения водных объектов (причал)» соответствовал категории земель сельскохозяйственного назначения и мог использоваться в соответствии с назначением, установленным для соответствующей категории земель ст. 78 ЗК РФ, например, для рыбоводства.

Материалами дела также подтверждаются факты заключения договора на иных условиях, чем закреплены в аукционной документации.

Сам факт участия в аукционе на право аренды земельного участка только одной организации не свидетельствует об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства, поскольку материалами дела подтверждается, что по результатам аукциона договор аренды был заключен на иных условиях, чем отражены в извещении о проведении торгов, а в последующем между Администрацией и ООО «СИТЭК» было заключено Дополнительное соглашение, хотя должны были быть объявлены новые торги. В таком случае, потенциальные арендаторы земельного участка из земель промышленности с разрешенным использованием «Водный транспорт» не знали о возможности получить право аренды на участок, поскольку обязательные торги не были объявлены.

Кроме того, настоящее дело возбуждено по результатам обращения гражданина, что также свидетельствует об ограничении конкуренции на рассматриваемом товарном рынке.

Довод о заключении Дополнительного соглашения только в связи с переадресацией земельного участка не соответствует имеющимся в деле доказательствам того, что Дополнительным соглашением были изменены существенные условия договора, а именно предмет, помимо уточнения адреса.

Также не соответствует имеющимся в деле доказательствам довод Общества о том, что в результате изменения категории земель не изменилась кадастровая стоимость земельного участка. Доказательства этому приведены выше.



Относительно пояснений ООО «СИТЭК» о том, что Дополнительное соглашение от 06.07.2020 заключено в развитие публичных слушаний о принятии изменений в Генеральный план Новосельцевского сельского поселения, изданных и не оспоренных нормативно-правовых актов об изменении функциональной зоны, что функциональная зона, категория земель и вид разрешенного использования изменены в соответствии с представлением прокуратуры от 19.08.2019, Комиссия приходит к следующему заключению.

Сам факт изменения категории земель и вида разрешенного использования земельного участка не является нарушением антимонопольного законодательства, однако, указанные изменения должны были повлечь новую процедуру торгов на право аренды земельного участка. Однако такого аукциона объявлено не было, сторонами было подписано Дополнительное соглашение от 06.07.2020 об изменении категории и вида разрешенного использования земельного участка. Оценив указанное дополнительное соглашение в совокупности с заключенным сторонами Договором аренды, в который включены условия о возможности изменения категории и вида разрешенного использования предоставленного в аренду земельного участка, Комиссия пришла к выводу о наличии предварительного соглашения между Администрацией и Обществом о таких изменениях.

Ссылки ООО «СИТЭК» в письменных пояснениях на Приказ ФАС России от 25.05.2012 № 340 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по проведению проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства Российской Федерации» об объеме запрашиваемых материалов при проведении проверки не применимы, поскольку антимонопольным органом не проводилась проверка, а рассматривалось дело о нарушении антимонопольного законодательства в рамках главы 9 Закона № 135-ФЗ.

Также не обоснованы ссылки Общества на положения Гражданского кодекса РФ об основаниях расторжения договора и изменения условий договора, поскольку указанные правоотношения по предоставлению муниципального имущества являются публичными, а это означает, что применяется специальный законодательный режим, а именно Глава V.1 ЗК РФ. Кроме того, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства оценивает действия субъектов на предмет соблюдения требованиям законодательства о защите конкуренции.

В письменных пояснениях Администрация Парабельского района (вх. № 1380 от 02.03.2021) не соглашается с вменяемым нарушением по следующим основаниям: 1) земельный участок заключен с ООО «СИТЭК», как с единственным участником, по результатам аукциона; 2) подпункты 4.3.3, 4.3.4 включены в договор аренды ошибочно; 3) Администрация Парабельского района направляла 25.09.2019 в адрес ООО «СИТЭК» соглашение о расторжении договора, ООО «СИТЭК» не подписало соглашение, в связи с чем Администрация обратилась с иском о расторжении договора в суд; 4) существенные условия договора аренды по результатам заключения дополнительного соглашения от 06.07.2020 не менялись.

Доводы ООО «СИТЭК» и Администрации Парабельского района о досудебном порядке расторжения договора не могут свидетельствовать об отсутствии антиконкурентного соглашения, направленного на предоставление Обществу земельного участка определенной категории и вида разрешенного использования, поскольку имели место после реализации данного соглашения, а также после вынесения прокуратурой Парабельского района представления 19.08.2019 об устранении нарушений законодательства

К доводу Администрации Парабельского района об ошибочном включении подпунктов 4.3.3, 4.3.4 в Договор аренды, Комиссия относится критически, поскольку последующее заключение сторонами Дополнительного соглашения в продолжение включенных пунктов Договора аренды это опровергает.

Таким образом, письменные пояснения ООО «СИТЭК» и Администрации Парабельского района не опровергают изложенные выше обстоятельства, имеющиеся в деле и исследованные Комиссией доказательства.

В рамках рассмотрения настоящего дела в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона №135-ФЗ в объеме, необходимом для полного, всестороннего и объективного рассмотрения дела и принятия решения, подготовлено два аналитических отчета по результатам анализа состояния конкуренции (далее аналитический отчет) от 15 октября 2021 г.

Указанный анализ проводился в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденном Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 10.9 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закон № 135-ФЗ, анализ состояния конкуренции включает следующие этапы:

- а) определение временного интервала исследования товарного рынка;
- б) определение продуктовых границ товарного рынка;
- в) определение географических границ товарного рынка.

С целью комплексного, объективного рассмотрения настоящего дела, исследование проводилось на рынке аренды земельных участков (категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенный вид использования: водный транспорт), аренды земельных участков (категория: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенный вид использования: для размещения водных объектов (причал)).

По результатам исследования состояния конкуренции на рынке аренды земельных участков (категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенный вид использования: водный транспорт), установлено следующее:

1. временной интервал исследования определен периодом с 21.05.2019 г. по 06.07.2020 г.
2. продуктовые границы товарного рынка определены как «Аренда земельных участков (категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенный вид использования: водный транспорт)».
3. географические границы товарного рынка определены как территория Парабельского района Томской области.

По результатам исследования состояния конкуренции на рынке аренды земельных участков (категория: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенный вид использования: для размещения водных

объектов (причал)), установлено следующее:

1. временной интервал исследования определен периодом с 21.05.2019 г. по 06.07.2020 г.
2. продуктовые границы товарного рынка определены как «Аренда земельных участков (категория: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенный вид использования: для размещения водных объектов (причал))».
3. географические границы товарного рынка определены как территория Парабельского района Томской области.

Согласно ч. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

По сведениям, размещенным на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Томской области, число предприятий и организаций в Парабельском районе Томской области на конец 2019 года составляло 116, на конец 2020 года – 113.

Кроме того, Томским УФАС России определен круг хозяйствующих субъектов – конкурентов ООО «СИТЭК», осуществляющих деятельность по ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) код 46.71 «Торговля оптовая твердым, жидким и газообразным топливом и подобными продуктами».

На основании сведений, представленных Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Томской области (вх от, Управления Федеральной налоговой службы по Томской области (вх от) на запросы Томского УФАС России, на территории Томской области 155 индивидуальных предпринимателей и 1198 юридических лиц, осуществляющих деятельность по ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) код 46.71 «Торговля оптовая твердым, жидким и газообразным топливом и подобными продуктами» на территории Томской области в период с 2019 года по дату представления сведений, на территории Парабельского района – 15 индивидуальных предпринимателей и 15 юридических лиц.

Таким образом, потенциальный состав хозяйствующих субъектов, которые могли принять участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального земельного участка, может быть определен как неопределенный круг хозяйствующих субъектов.

По указанным обстоятельствам 07.12.2021 Комиссия по рассмотрению дела № 070/01/16-14/2020 приняла заключение (исх.№ БМ/6968 от 07.12.2021) об обстоятельствах дела.

В ответ на заключение об обстоятельствах дела от ООО «СИТЭК» поступили письменные пояснения (вх.№ 9540 от 13.12.2021, вх.№ 9718 от 17.12.2021), в которых не соглашается с выводами антимонопольного органа по следующим основаниям.

1. Не подтвержден ни одним доказательством вывод комиссии Томского УФАС России о наличии предварительной договоренности ООО «СИТЭК», Администрации Парабельского района о предоставлении земельного участка из земель промышленности для осуществления погрузочно-разгрузочной деятельности.
  1. Администрация Парабельского района и ООО «СИТЭК» возражают против якобы наличия предварительной договоренности, соглашения или сговора.
  2. Решение суда по делу № А67-8835/2020 не устанавливает наличие якобы предварительной договоренности, соглашения или сговора между Администрацией и ООО «СИТЭК». УФАС искажает буквальный текст решения суда. Расширительное незаконное толкование недопустимо.
  3. Представление прокуратуры Парабельского района от 11.08.2020 не имеет обязательной юридической силы, носит форму правовой позиции по конкретному вопросу.
  4. В материалах антимонопольного дела нет предоставленного собственником земельного участка 70:11:0100038:12253 (ЗУ) Администрацией Парабельского района арендатору ООО «Парабельское АТП» согласия на сдачу имущества в субаренду.
2. В материалах антимонопольного дела нет доказательств, подтверждающих какое-либо участие ООО «СИТЭК» в изменении назначения и категории земельного участка. Функциональная зона земельного участка изменена на публичных слушаниях, а категория и назначение земельного участка - в рамках издания ненормативно-правовых актов, которые до настоящего момента не отменены, являются действующими.
3. В материалах антимонопольного дела нет доказательств, подтверждающих какое-либо влияние или участие ООО «СИТЭК» в составлении проекта договора аренды, заключенного по результатам торгов.
4. УФАС, в нарушение п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, не

доказала наличие соглашения или согласованных действий между ООО «СИТЭК» и Администрацией (последний абзац на странице 10, последний абзац страницы 12 заключения).

5. Имеет форму ничем не подтвержденного ложного суждения вывод УФАС в абзаце 4 на странице 12 заключения о том, что якобы «дело возбуждено по жалобе гражданина, что свидетельствует об ограничении конкуренции на товарном рынке».
6. УФАС не приводит в заключении результаты 2 аналитических отчетов от (2 последних абзаца на странице 13).
7. Непонятно и непоследовательно изложены на странице 14 заключения выводы УФАС по результатам исследования состояния конкуренции на рынке аренды земельных участков.
8. УФАС не указало, какое правовое значения для рассмотрения настоящего антимонопольного дела имеют данные о количестве предприятий в Парабели в 2019 и 2020 году (абзац 1 страницы 15 заключения).
9. УФАС ошибочно указало конкурентов ООО «СИТЭК». Определяющим критерием для определения конкурентов ООО «СИТЭК», является наличие лицензии, выданной Обским УГРН, на осуществление погрузочно-разгрузочной деятельности опасного груза (газа) в Парабельском районе Томской области. Является ложным вывод УФАС в абзаце 3 на странице 15 заключения, сделанный на основе неправильного определения конкурентов ООО «СИТЭК», о том, что якобы «неопределённое число хозяйствующих субъектов могло принять участие в торгах (аукционе)».

В связи с изложенным, ООО «СИТЭК» просит прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Оценивая позицию ответчика, комиссия по рассмотрению настоящего дела приходит к следующим выводам.

Вывод комиссии о наличии предварительной договоренности ООО «СИТЭК», Администрации Парабельского района о предоставлении земельного участка из земель промышленности для осуществления погрузочно-разгрузочной деятельности подтверждается материалами настоящего дела, совокупностью имеющихся в деле доказательств. Такой вывод сделан комиссией на основе анализа действий Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК» по заключению по результатам торгов договора аренды от 03.09.2019 № ТО-06-11-10/19 на иных условиях, чем закреплены в аукционной документации, дальнейших изменений вида разрешенного

использования и категории земельного участка, действий Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК», выразившихся в расторжении договора аренды и непроведении новых торгов на земельный участок с измененными категорией и видом разрешенного использования, в заключении сторонами дополнительного соглашения от 06.07.2020 без соразмерного изменения арендной платы в обход обязательных требований законодательства.

Относительно довода ООО «СИТЭК» об искажении комиссией смысла решения суда по делу № А67-8835/2020 относительно установления судом предварительной договоренности между ООО «СИТЭК» и Администрацией Парабельского района, комиссия приводит следующее.

Судом первой инстанции и второй инстанции по делу № А67-8835/2020 в решении от 22.01.2021 и постановлении от 04.05.2021 дана оценка содержанию представления прокуратуры Парабельского района от 11.08.2020, в котором указано что у администрации Парабельского района до заключения договора аренды земельного участка имелась информация о целях испрашиваемого ООО «СИТЭК» земельного участка и о виде предполагаемой деятельности указанной организации, осуществляемой на протоке Кольджа.

Кроме того, на стр. 6-7 постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.08.2021 указано следующее: «Суды первой и апелляционной инстанций при вынесении обжалуемых судебных актов руководствуясь положениями статей 7, 39.8, 45, 46, 78, 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статей 10, 168, 422, 450, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), абзацем 8 пункта 22 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее Закон № 137ФЗ), пунктом 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ, и исходили из того, что земельный участок изначально предоставлен без соблюдения его целевого назначения при осведомленности обеих сторон о действительных целях использования земельного участка арендатором; целевое назначение земельного участка, в отношении которого договор аренды заключен по результатам торгов, не может быть изменено по соглашению сторон; заявленный администрацией иск направлен на защиту и восстановление прав истца, как органа местного самоуправления, действующего в пределах возложенных на него полномочий в интересах неопределенного круга лиц».

Таким образом, довод ООО «СИТЭК» об искажении текста решения суда Томским УФАС России не подтверждается.

Кроме того, вывод и наличия предварительной договоренности между Администрацией Парабельского района и ООО «СИТЭК» сделан комиссией антимонопольного органа в пределах своих полномочий по результатам анализа совокупности доказательств, а не только на основании представления прокуратуры Парабельского района или судебного акта по делу № А67-8835/2020.

Довод Общества, о том, что в материалах антимонопольного дела нет предоставленного собственником земельного участка 70:11:0100038:12253 (ЗУ) Администрацией Парабельского района арендатору ООО «Парабельское АТП» согласия на сдачу имущества в субаренду, а, следовательно, вывод комиссии о том, что Администрация Парабельского района, зная о сдаче его в аренду ООО «СИТЭК», располагала сведениями о планируемом использовании ООО «СИТЭК» соседнего земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, на право аренды которого проводились торги, не обоснован, комиссия оценивает следующим образом.

Действительно в материалах дела отсутствует письменное согласие Администрация Парабельского района на сдачу ООО «Парабельское АТП» земельного участка 70:11:0100038:12253 (ЗУ) в субаренду ООО «СИТЭК», соседнего с земельным участком 70:11:0100038:13183. Согласие арендодателя на заключение арендатором договора субаренды с третьими лицами вытекает из положения ч. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации. Вывод комиссии о наличии сговора между Администрацией Парабельского района и ООО «СИТЭК» сделан на основе оценки всей совокупности имеющихся в деле доказательств.

Помимо вышеописанных обстоятельств, дополнительно учтены те факты, что на основании распоряжения Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области от 13.03.2020 г. № 86-п по ходатайству Администрации Новосельцевского сельского поселения изменена категория земельных участков с кадастровыми номерами 70:11:0100038:13183, 70:11:0100038:12253, 70:11:0100038:13182, которые использовались ООО «СИТЭК». Так, участок с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 предоставлен в аренду по результатам признания аукциона несостоявшимся, земельный участок с кадастровым номером 70:11:0100038:12253 передан ООО «СИТЭК» в субаренду от ООО «Парабельское АТП».



Согласно письменным пояснениям Администрации Парабельского района (вх.№ 9672 от 16.12.2021): «складирование грузов ООО «СИТЭК» планировало вести на ином земельном участке с кадастровым номером 70:11:0100038:13182 площадью 136580 кв.м. С видом разрешенного использования: Для размещения складской площадки для временного хранения, распределения и перевалки грузов», что подтверждает осведомленность Администрации Парабельского района о планируемом использовании ООО «СИТЭК» земельных участков на берегу протоки Кольджа.

В совокупности с действиями Администрации Парабельского района и ООО «СИТЭК» по заключению договора аренды на иных условиях, чем закреплены в аукционной документации, с включением условий о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка или категории земель, и преимущественным правом Общества перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, дальнейшими изменениями вида разрешенного использования и категории земельного участка, действиями Администрации Парабельского района по расторжению договора аренды и непроведению новых торгов на земельный участок с измененными категорией и видом разрешенного использования, в заключении сторонами дополнительного соглашения от 06.07.2020, а также изменение категории земель и видов использования соседних земельных участков, используемых также ООО «СИТЭК», свидетельствует о том, что Администрации Парабельского района имела сведения о планируемой деятельности ООО «СИТЭК» на берегу протоки Кольджа и о сговоре сторон с целью предоставления Обществу земельного участка из земель промышленности.

Относительно доводов ООО «СИТЭК» о том, что в материалах антимонопольного дела нет доказательств, подтверждающих какое-либо участие ООО «СИТЭК» в изменении назначения и категории земельного участка, а также доказательств, подтверждающих какое-либо влияние или участие ООО «СИТЭК» в составлении проекта договора аренды, заключенного по результатам торгов, комиссия поясняет следующее.

Сам факт изменения категории земель и вида разрешенного использования земельного участка не является нарушением антимонопольного законодательства, но указанные изменения должны были повлечь новую процедуру торгов на право аренды на земельный участок. Однако такого аукциона объявлено не было, сторонами было подписано Дополнительное соглашение от 06.07.2020 об изменении

категории и вида разрешенного использования земельного участка. Оценив указанное дополнительное соглашение в совокупности с заключенным сторонами Договором аренды, в который включены условия о возможности изменения категории и вида разрешенного использования предоставленного в аренду земельного участка, Комиссия пришла к выводу о наличии предварительного соглашения между Администрацией и Обществом о таких изменениях.

Относительно доводов ООО «СИТЭК» под пунктами 5-9 комиссия приходит к следующим заключениям.

Заявить о нарушении антимонопольного законодательства может любое юридическое лицо и гражданин, независимо от наличия у него статуса индивидуального предпринимателя и нарушения его личных прав, поскольку общественные отношения в сфере защита конкуренции и предупреждения и пресечения монополистической деятельности являются публичными интересами, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности являются конституционными принципами.

Результаты двух аналитических отчетов приведены на стр. 13-14 заключения об обстоятельствах дела.

В связи с тем, что были изменены категория земельного участка, предоставленного по результатам торгов, антимонопольным органом проводилось исследование состояния конкуренции на двух товарных рынках: на рынке аренды земельных участков (категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенный вид использования: водный транспорт), а также на рынке аренды земельных участков (категория: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенный вид использования: для размещения водных объектов (причал)).

Учитывая, что арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может по результатам аукциона стать любой хозяйствующий субъект, а также гражданин, комиссией в заключении об обстоятельствах дела приведен состав хозяйствующих субъектов на товарном рынке. По смыслу проводимого анализа состояния конкуренции конкурентом ООО «СИТЭК», т.е. лицом, претендующим на право аренды земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может являться любой хозяйствующий субъект, осуществляющий предпринимательскую деятельность на территории Парабельского района Томской области. Таким образом, потенциальный состав хозяйствующих субъектов, которые могли принять участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального земельного участка, может быть определен как неопределенный круг хозяйствующих субъектов.

Относительно позиции ООО «СИТЭК» о том, что антимонопольным органом неверно определены конкуренты ООО «СИТЭК», поскольку определяющим критерием для определения конкурентов ООО «СИТЭК», является наличие лицензии, выданной Обским УГРН, на осуществление погрузочно-разгрузочной деятельности опасного груза (газа) в Парабельском районе Томской области, комиссия поясняет следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, который изначально имел категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения», впоследствии категория земельного участка изменена на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», мог использоваться любым хозяйствующим субъектом в соответствии с видом разрешенного использования и целевым назначением.

В соответствии с частью 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами (часть 2 статьи 77 ЗК РФ).

Режим использования земель сельскохозяйственного назначения

определяется в соответствии со статьей 78 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 87 ЗК РФ землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (действующий на момент изменения категории земельного участка) (далее – Классификатор).

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов, регламентируется главой V.1 ЗК РФ.

Таким образом, претендовать на право владения и пользования земельного участка с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования мог любой хозяйствующий субъект, независимо от наличия у него лицензии на осуществление погрузочно-разгрузочной деятельности применительно к опасным грузам на внутреннем водном транспорте, в морских портах.

Кроме того, у ООО «СИТЭК» была оформлена лицензия серии МР-4 № 003433 от 19.07.2019 на осуществление погрузочно-разгрузочной деятельности применительно к опасным грузам на внутреннем водном транспорте, в морских портах на осуществления лицензируемой деятельности на земельном участке с кадастровым номером № 70:11:0100038:12253 (ЗУ1), который предоставлен ООО «СИТЭК» по договору субаренды земельного участка № 20/05-2019 от 20.05.2019, заключенному с ООО «Парабельское АТП», а не на земельном участке

с кадастровым номером 70:11:0100038:13183, предоставленном в аренду Обществом по результатам торгов.

Указанное подтверждает, что потенциальный состав хозяйствующих субъектов, которые могли принять участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального земельного участка, может быть определен как неопределенный круг хозяйствующих субъектов.

Администрацией Парабельского района также представлены письменные пояснения (вх.№ 9672 от 16.12.2021) о несогласии с заключением об обстоятельствах дела комиссии Томского УФАС России по рассмотрению дела № 070/01/16-14/2020 по следующим основаниям.

1. Администрация Парабельского района не было известно о деятельности ООО «СИТЭК» до объявления торгов на право аренды земельного участка. Земельный участок с кадастровым номером 70:11:0100038:13183 предоставлен в аренду Обществу (единственному участнику аукциона) по результатам несостоявшегося аукциона. Вид разрешенного использования земельного участка: Для размещения водных объектов (причал). Таким образом, Обществу предоставлен земельный участок, являющийся частью береговой полосы временного устройства сооружений для причаливания, швартовки, разгрузки (отгрузки) судов. Складирование грузов ООО «СИТЭК» планировало вести на ином земельном участке с кадастровым номером 70:11:0100038:13182.
2. 19.08.2019 в адрес Администрации Парабельского района поступило представление прокуратуры Парабельского района по обращению ООО «Эволти-ресурс» об устранении нарушения земельного законодательства в части несоответствия установленного в договоре аренды вида разрешенного использования земельного участка «причал» составу категории земель «земли сельскохозяйственного назначения». В целях приведения категории земельного участка в соответствие с видом разрешенного использования, органом местного самоуправления проведены мероприятия по изменению категории земель. Изменения категории земель внесены в ЕГРН. 06.07.2020 Администрация Парабельского района и заключили дополнительное соглашение к договору аренды № ТО-06-11-10/19 в части изменения категории земельного участка. Существенные изменения условия договора не менялись (разрешенное использование земельного участка). В соответствии с ч.ч. 3, 4 ст. 5

«О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с даты внесения изменений в сведения ЕГРН о категории земель или земельных участках. Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется. В связи с чем Администрация Парабельского района полагала, что проведение повторного аукциона при изменении категории земельного участка не требуется.

3. По результатам проверки прокуратуры Парабельского района установлено, что ООО «СИТЭК» организовало на земельном участке производственный объект. Администрацией Парабельского района предприняты меры по расторжению договора аренды земельного участка, направлено Общество соглашение о расторжении договора аренды 25.09.2019, однако ООО «СИТЭК» такое соглашение не подписало. Администрация Парабельского района обратилось с иском в суд о расторжении договора аренды. 22.01.2021 судом вынесено решение о расторжении договора. Администрация Парабельского района направило ООО «СИТЭК» письмо об освобождении земельного участка, однако ООО «СИТЭК» проигнорировало письмо, в связи с чем Администрация Парабельского района подала в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, дело в стадии рассмотрения.

Доводы Администрации Парабельского района об отсутствии антиконкурентного соглашения с ООО «СИТЭК», поскольку Администрацией с Обществом заключен договор аренды земельного участка как с единственным участником по результатам признания аукциона несостоявшимся, и Администрации не было известно о планируемой деятельности Общества, комиссия отвергает. Материалами дела подтверждается, что по результатам аукциона договор аренды был заключен на иных условиях, чем отражены в аукционной документации, а в последующем между Администрацией и ООО «СИТЭК» было заключено Дополнительное соглашение, хотя должны были быть объявлены новые торги. В таком случае, потенциальные арендаторы земельного участка из земель промышленности с разрешенным использованием «Водный транспорт» не знали о возможности получить право аренды на участок, поскольку обязательные торги не были объявлены.

Относительно доводов Администрации Парабельского района о том, что изменения категории и виде разрешенного использования земельного участка проводились с целью устранения нарушения земельного законодательства по представлению прокуратуры Парабельского района, а также предположений Администрации о том, что проведение повторного аукциона при изменении категории земельного участка не требуется, комиссия поясняет следующее (с учетом позиции суда по делу №А67-8835/2020).

Пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ установлен запрет на внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка.

Установленный пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ запрет действует в равной мере для обеих сторон договора аренды. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка, не допускается.

Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Вместе с тем приведенная правовая норма должна применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулируемыми как публичные (административные), так и гражданские правоотношения. Основным механизмом реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду.

Таким образом, невозможность изменения условий договора аренды в части изменения разрешенного использования земельного участка вытекает из того, что договор аренды заключен на торгах, и, приняв на себя права и обязанности по договору аренды, арендатор выразил свое согласие на использование земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования, реализовав тем самым свое право, предусмотренное пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.06.2019 по делу № А45-16903/2018).

Заключение сторонами дополнительного соглашения к договору аренды, предусматривающего изменение вида разрешенного использования земельного участка, нарушает прямо установленный законом запрет. Такое изменение договора аренды законом не допускается даже с учетом того, что произведены публичные слушания по изменению категории земель и принят ненормативный судебный акт администрации, закрепляющий иное целевое назначение земельного участка

В случае, когда выбор арендатора земельного участка должен осуществляться путем проведения конкурентных процедур, определение круга лиц, которые потенциально могли арендовать земельный участок, возможно только по итогам проведения соответствующих процедур. Определение арендатора земельного участка с измененной категорией и видом разрешенного использования путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды в обход проведения конкурентных процедур не может не создать угрозу ограничения конкуренции/ограничить конкуренцию.

В таком случае, угроза ограничения конкуренции на торгах при предоставлении организатором аукциона какому-либо хозяйствующему субъекту преимущественных условий по сравнению с другими хозяйствующими субъектами презюмируется.

Пояснениям Администрации Парабельского района о досудебном и судебном порядке расторжения договора аренды земельного участка с ООО «СИТЭК» комиссией выше дана оценка. Последующие действия, направленные на расторжение договора, не могут свидетельствовать об отсутствии антиконкурентного соглашения, направленного на предоставление Обществу земельного участка определенной категории и вида разрешенного использования, поскольку указанные действия имели место после реализации данного соглашения, а также после вынесения прокуратурой Парабельского района представлений от 19.08.2019 и от 11.08.2020 об устранении нарушений законодательства.

Таким образом, письменные пояснения ООО «СИТЭК» и Администрации Парабельского района не опровергают изложенные выше обстоятельства, имеющиеся в деле и исследованные Комиссией доказательства, и на исход дела не влияют.

Комиссия Томского УФАС России по рассмотрению дела № 070/01/16-14/2020 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая



совокупность имеющихся доказательств, приходит к выводу о наличии в действиях ответчиков нарушения антимонопольного законодательства и необходимости квалифицировать действия ООО «СИТЭК», Администрации Парабельского района по пункту 4 статьи 16 № 135-ФЗ.

Период совершения правонарушения: с 21.05.2019 г. по 06.07.2020 г.

21.05.2019 г. - дата опубликования извещения Администрации Парабельского района о проведении торгов № 210519/20702147/01 форме открытого аукциона по предоставлению права аренды на земельный участок.

06.07.2020 г. - Администрация Парабельского района и ООО «СИТЭК» подписали дополнительное соглашение к Договору аренды № ТО-06-11/10/19 от 09.07.2019, которым изменены категория земель и вид разрешенного использования земельного участка.

Доход, полученный в результате в результате антиконкурентного соглашения, не установлен, поскольку предметом антиконкурентного соглашения является право аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Томского УФАС России при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе, вопрос о направлении материалов правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Основания для выдачи ответчикам предписаний об устранении нарушения антимонопольного законодательства по факту заключения антиконкурентного соглашения и участия в нем отсутствуют в связи с завершением реализации такого соглашения.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона №135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Муниципальное казенное учреждение «Администрация Парабельского района» (ОГРН: 1027003753699, ИНН: 7011001665, дата присвоения ОГРН 20.12.2002, юридический адрес: 636601 Томская область, Парабельский район, село Парабель, ул. Советская, 14, законный представитель: Глава К.) и Общество с ограниченной ответственностью «СИТЭК» (ОГРН: 1145543036760, ИНН: 5505222251, дата присвоения ОГРН: 11.09.2014, юридический адрес: 117342, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, ул. Бутлерова, д. 17, этаж 4, ком. 67, законный представитель: директор Кр.) нарушившими пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Не выдавать Муниципальному казенному учреждению «Администрация Парабельского района», Обществу с ограниченной ответственностью «СИТЭК» предписания.

3. Передать материалы дела должностному лицу Томского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии  
Абдурахманов

А.Ф.

Члены комиссии

Е.П. Фоминых

М.А. Безбородова

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.