

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле №06-797/2014;

лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом,

рассмотрев дело №06-797/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (423800, РТ, г. Набережные Челны, пр. Х.Туфана, д.23) и ИП <...> статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении согласованных действий при предоставлении необоснованного преимущества путем изменения сроков и размера арендной платы по договору аренды земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение Управления экономической безопасности и противодействия коррупции с указанием на признаки нарушения антимонопольного законодательства со стороны Исполнительного комитета муниципального образования г. Н. Челны по факту предоставления земельных участков в аренду ИП <...> для строительства многоэтажного жилого комплекса без проведения торгов.

По результатам рассмотрения обращения было установлено следующее.

На основании Протокола аукционной комиссии от 28.02.2009 №1-РА, договором аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а ИП <...> предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером: 16:52:040201:40 площадью 24708 кв.м., сроком на 3 года, под строительство многоэтажного жилого комплекса.

Далее на основании заявления ИП <...> постановлением должностного лица Исполнительного комитета от 23.10.2009 №4738 «О разделе земельного участка» земельный участок с кадастровым номером: 16:52:040201:40 площадью 24708 кв.м., предоставленный на основании Протокола аукционной комиссии от 28.02.2009 №1-РА под строительство многоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, был разделен на два земельных участка:

-участок 1 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) площадью 12684 кв.м.;

-участок 2 (кадастровый номер <...> :52:040201:51) площадью 12024 кв.м.

На основании вышеуказанного постановления между Исполнительным комитетом города Набережные Челны и ИП <...> заключен договор аренды от 24.12.2009 №1718-А3 в отношении земельного участка с кадастровым номером: 16:52:040201:50, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, для строительства многоэтажного жилого комплекса, сроком на 49 лет и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:52:040201:51, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического

ОВД и кладбища, для строительства многоэтажного жилого комплекса, сроком на 49 лет.

Вместе с тем, договор аренды от 24.12.2009 №1718-А3 и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а, заключенные между Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> не соответствует действующему законодательству.

Заключение договора аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-А3 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) между Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> повлекло за собой изменение существенных условий договора аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:40).

Срок действия договора аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а составляет 3 года (п. 3.1 договора), а в договоре аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-А3 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и в дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) разделенные участки предоставлены сроком на 49 лет.

Размер арендной платы за год в соответствии с договором аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а составляет 4 540 200 рублей, а в договоре аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-А3 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) установлен в сумме 43 729 рублей, в дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) составляет 46 130 рублей.

Заключение договора аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-А3 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) устанавливает возможность изменения сторонами размера арендной платы за земельный участок, право аренды которого приобретено ИП <...> на торгах. Указанное условие противоречит требованиям статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 38.1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 14.11.2014 года №02/449 -к было возбуждено дело №06-797/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (423800, РТ, г. Набережные Челны, пр. Х.Туфана, д.23) и ИП <...> статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении согласованных действий при предоставлении необоснованного преимущества путем изменения сроков и размера арендной платы по договору аренды земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы настоящего дела, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

На основании пункта 2 статьи 16 и статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 30.1 «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», вступившей в законную силу с 01.10.2005 года.

В пунктах 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, а продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

На основании Постановления Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны от 28.01.2009 №332 «О проведении аукциона по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка», на аукцион в составе лота №1 выставлено право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 16:52:040201:40, по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, разрешенный вид использования – строительство многоэтажного жилого комплекса.

Извещение о проведении открытого аукциона размещено в газете «Челнинские известия» от 30.01.2009 года №18-20 (10964-10966), а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru и сайте nabchelny.ru.

Протоколом заседания аукционной комиссии от 25.02.2009 по лоту №1 участниками аукциона признаны ИП <...> и <...>.

По результатам открытого аукциона по лоту №1 (земельный участок с кадастровым номером: 16:52:040201:40), проведенного 28.02.2009, протоколом аукционной комиссии о результатах аукциона от 28.02.2009 №1-РА, победителем аукциона признан ИП <...>.

Сообщение по результатам проведенного открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 16:52:040201:40, предназначенный под строительство многоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, опубликовано в газете «Челнинские известия» от 04.03.2009 года №41-42 (10987-10988).

На основании Протокола аукционной комиссии от 28.02.2009 №1-РА, договором аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а ИП <...> предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером: 16:52:040201:40 площадью 24708 кв.м., сроком на 3 года, под строительство многоэтажного жилого комплекса.

Далее на основании заявления ИП <...> постановлением должностного лица Исполнительного комитета от 23.10.2009 №4738 «О разделе земельного участка» земельный участок с кадастровым номером: 16:52:040201:40 площадью 24708 кв.м., предоставленный на основании Протокола аукционной комиссии от 28.02.2009 №1-РА под строительство многоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, был разделен на два земельных участка:

-участок 1 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) площадью 12684 кв.м.;

-участок 2 (кадастровый номер <...> :52:040201:51) площадью 12024 кв.м.

На основании вышеуказанного постановления между Исполнительным комитетом города Набережные Челны и ИП <...> заключен договор аренды от 24.12.2009 №1718-А3 в отношении земельного участка с кадастровым номером: 16:52:040201:50, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, для строительства многоэтажного жилого комплекса, сроком на 49 лет и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:52:040201:51, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, проспект Чулман, в районе Электротехнического ОВД и кладбища, для строительства многоэтажного жилого комплекса, сроком на 49 лет.

Вместе с тем, договор аренды от 24.12.2009 №1718-А3 и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а, заключенные между Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> не соответствует действующему законодательству.

Договором аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а ИП <...> предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером: 16:52:040201:40 площадью 24708 кв.м., сроком на 3 года, под строительство многоэтажного жилого комплекса. Арендная плата установлена по итогам торгов в сумме 4 540 200 рублей в год на весь срок аренды (пункты 3.1, 3.3 договора).

Согласно части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Пунктом 7 статьи 38.1 ЗК РФ предусмотрено, что продавец земельного участка или

права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В силу подпункта 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Исходя из целей проведения аукциона, дальнейшее изменение арендной платы в сторону уменьшения, равно как и увеличение срока аренды недопустимо, так как обратное приведет к нарушению прав иных участников аукциона, предлагавших меньшую сумму, чем победитель.

Следовательно, уменьшение арендной платы за пользование имуществом, которое реализовано путем проведения аукциона на повышение цены, противоречит законодательству.

Стороны свободны в определении конкретных условий договора.

Вместе с тем, он должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Заключение договора аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-АЗ (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) между Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> повлекло за собой изменение существенных условий договора аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:40).

Срок действия договора аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а составляет 3 года (п. 3.1 договора), а в договоре аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-АЗ (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и в дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) разделенные участки предоставлены сроком на 49 лет.

Размер арендной платы за год в соответствии с договором аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а составляет 4 540 200 рублей, а в договоре аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-АЗ (кадастровый номер <...> :52:040201:50)

установлен в сумме 43 729 рублей, в дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) составляет 46 130 рублей.

Заключение договора аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-АЗ (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) устанавливает возможность изменения сторонами размера арендной платы за земельный участок, право аренды которого приобретено ИП <...> на торгах.

Указанное условие противоречит требованиям статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 38.1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

В результате изменения предмета договора, размера арендной платы, целевого назначения объекта и других существенных условий договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для предоставления земельных участков на иных условиях, предусматривающих существенное уменьшение арендной платы, увеличение сроков аренды, собственнику имущества необходимо проведение торгов. Так как, объявление и проведение торгов с условиями, предусматривающими более длительный срок аренды и наименьшую арендную плату, является более привлекательным предложением, соответственно привлечет более широкий круг лиц.

Различные существенные условия договора аренды земельного участка формируют различный спрос на данный земельный участок. Как следствие, будет отличаться и круг потенциальных участников торгов по договору аренды земельного участка с более лояльными существенными условиями (в частности, сроком и размером арендной платы), что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Публичность и открытость процедуры предоставления муниципального имущества органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, являются одними из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую и недобросовестную конкуренцию хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке.

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных процедур, является конкуренция их участников.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Самостоятельные действия хозяйствующего субъекта не подразумевают предоставления ему органом власти конкурентного преимущества перед иными хозяйствующими субъектами, посредством изменения сроков и размера арендной платы по договору аренды земельных участков, заключенному на торгах, в наилучшую для хозяйствующего субъекта сторону.

Согласно статьи 30.1 ЗК РФ земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются исключительно на аукционах.

В данном случае договор был заключен по результатам аукциона и изменение его условий, в том числе сроков и размера арендных платежей невозможно без соблюдения процедуры проведения новых торгов. Иного порядка из действующего законодательства не усматривается.

При этом, изменение сроков и размера арендных платежей является существенным изменением условий заключенного договора аренды и может ограничить права потенциальных участников торгов после публикации, а также повлечь изменение оценки предмета торгов.

Следовательно, подобные изменения после заключения договора по результатам аукциона могли повлечь уменьшение количества заинтересованных в приобретении земельного участка в аренду лиц, по сравнению с тем, если бы на момент объявления о предстоящих торгах размер арендной платы был объявлен не как 4 млн. 324 тыс. руб., а как 89 тыс. 859 руб.

В этой связи следует принять во внимание что, если бы аукцион проводился на более выгодных, чем было объявлено, условиях, то неопределенный круг лиц мог предложить более высокую цену, что, в свою очередь, могло бы повлечь изменение победителя либо цены договора аренды.

В силу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

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

Квалифицирующими признаками применительно к статье 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды и

выявление причинной связи между определенными соглашениями и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 2 Постановления Пленума от 30.06.2008 года №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», согласованность действий может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении.

Вывод о наличии одного из условий, подлежащих установлению для признания действий согласованными, а именно: о том, что о совершении таких действий было заранее известно каждому из лиц, принимавших участие в согласованных действиях, может быть сделан исходя из фактических обстоятельств их совершения.

Осуществление согласованных действий предполагает в качестве условия прямое или косвенное взаимодействие между хозяйствующими субъектами и органами государственной или муниципальной власти.

Заклячая договор аренды земельного участка от 24.12.2009 №1718-А3 (кадастровый номер <...> :52:040201:50) и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.03.2009 №82/а (кадастровый номер <...> :52:040201:51) Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> не могли не знать об изменении существенных условий договора аренды земельного участка, заключенного по результатам проведения торгов.

Таким образом, действия Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> являются нарушением статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно согласованными действиями, в части предоставления необоснованного преимущества путем изменения сроков и размера арендной платы по договору аренды земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно статье 55 Федерального закона №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.ст.41,42,65 Бюджетного кодекса РФ поступления от использования муниципального имущества являются не налоговыми доходами местных бюджетов.

Муниципальное имущество является одним из источников формирования финансовой основы органов местного самоуправления.

В результате согласованных действий Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> размер арендной платы за пользование земельным участком был уменьшен на 4 млн. 234 тыс. 141 руб.

Следовательно, за два года аренды, муниципальный бюджет не получил доход в размере 8 млн. 468 тыс. 282 руб.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что в настоящее время ООО «ЖСК «Комфортное жилье» на земельных участках площадью 12684 кв.м. (с кадастровым

номером 16:52:040201:50) и 12024 кв.м. (с кадастровым номером 16:52:040201:51) построен и введен в эксплуатацию многоэтажный жилой дом №3 (разрешение на строительство №RU 16302000-28 от 28.02.2013 и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 16302000-79), и ведется строительство многоэтажного жилого дома №4 (разрешение на строительство №RU 16302000-224 от 05.08.2014).

ООО «ЖСК «Комфортное жилье» приобрело права на рассматриваемые земельные участки на основании договоров передачи прав и обязанностей от 15.03.2012 года, заключенных с ИП <...>.

При этом общая стоимость передачи прав и обязанностей на земельные участки площадью 12684 кв.м. (с кадастровым номером 16:52:040201:50) и 12024 кв.м. (с кадастровым номером 16:52:040201:51), возмещенная ООО «ЖСК «Комфортное жилье» в пользу ИП <...> составила 23 млн. рублей.

Согласно части 1 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 37, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Решила:

1.Признать Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...>нарушившими статью 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в осуществлении согласованных действий при предоставлении необоснованного преимущества путем изменения сроков и размера арендной платы по договору аренды земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2.Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

3.Направить решение по делу №06-797/2014 в Управление экономической безопасности и противодействия коррупции МВД по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о наличии в действиях должностных лиц Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны и ИП <...> иных признаков нарушений действующего законодательства.