

Исх. №ИП-06/5572 от 16.04.2019

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...> - (должностное лицо),

УСТАНОВИЛ:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан провел комплекс проверочных мероприятий в отношении Исполнительного комитета и Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан на предмет соблюдения антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В ходе проверочных мероприятий в адрес (должностного лица) Исполнительного комитета и (должностного лица) Земельно-имущественной палаты Елабужского района Республики Татарстан был направлен запрос о предоставлении информации по земельным участкам.

В ходе изучения предоставленной информации Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района Республики Татарстан, Татарстанским УФАС России установлено следующее.

Постановлением главы Елабужского муниципального района от 4 июня 2012 года земельный участок с кадастровым номером 16:18:120601:224 с общей площадью 85748 кв.м. был предоставлен на праве аренды сроком на 5 лет (с 04.06.2012 по 04.06.2017г.) ООО «Дельта» с разрешенным использованием земельного участка под строительство производственной базы.

Далее подписан договор аренды от 4 июня 2012 года между Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района и ООО «Дельта» в лице (должностного лица) <...>

26 июня 2012 года между ООО «Дельта» и гр. <...> был заключен договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 4 июня 2012 г. (№ ТО-06-071-1439).

Срок договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 истек 04.06.2017 г.

Гр. <...> 22 января 2018 года внес на рассмотрение (должностному лицу) Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района заявление о повторном заключении договора аренды, в связи с тем, что на данном участке находились объекты незавершенного строительства.

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1198 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1198-16/032/2018-1 от 19.01.2018);

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1199 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность,

№16:18:120601:1199-16/032/2018 от 19.01.2018) ;

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1200 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1200-16/032/2018-1 от 19.01.2018) ;

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 16:18:120601:1201 с площадью застройки 35,6 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, проектируемой назначение – склад (собственность, №16:18:120601:1201-16/032/2018-1 от 19.01.2018).

Согласно выписке из ЕГРН право собственности на объекты незавершенного строительства зарегистрировано 19.01.2019, после истечения срока аренды.

6 февраля 2018 года между Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района и гр.<...> был повторно заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 сроком на 3 года (с 05.02.2018 по 04.02.2021 г.) . На основании соглашения о расторжении договора аренды земельного участка №ТО-06-071-2575 от 06.02.2018, договор аренды был расторгнут 29 ноября 2018 г.

Согласно п.5 ст.39.6 ЗК РФ, предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

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

В соответствии со статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок

аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. При этом законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

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

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, установленный пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, положениями которого не определен срок действия такого договора, не представляется возможным, поскольку это не следует из положений Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Однако возврат земельного участка после истечения срока договора аренды № ТО-06-071-1439 от 04.06.2012 г. из пользования арендатора осуществлен не был.

Таким образом, в период с 04.06.2017 по 06.02.2018 г. гр.<...> получил возможность использования земельного участка в отсутствие договорных отношений с органами местного самоуправления Елабужского муниципального района РТ.

Передача муниципального имущества конкретному лицу на срок, превышающий определенный законом, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении и пользовании указанного имущества.

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

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

Исходя из изложенного, в действиях Земельно-имущественной палаты

Елабужского муниципального района Республики Татарстан, гр. <...> усматриваются признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан приходит к выводу, что в действиях Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан и гр. <...> содержатся нарушения ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. участков для ведения личного подсобного хозяйства, считаются незаконным.

На основании вышеизложенного, издан приказ Татарстанского УФАС России № 01/148-к от 29.03.2019 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан и гр. <...> по признакам нарушения части статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части достижения антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка.

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело 016/01/16-282/2019 к рассмотрению на 14 мая 2019 года в 13 часов 30 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела 016/01/15-282/2019 в качестве ответчика:

- Земельно-имущественную палату Елабужского муниципального района Республики Татарстан;

- Гр.<...>

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела 016/01/15-282/2019 в качестве заинтересованного лица Исполнительный комитет Елабужского муниципального района Республики Татарстан.

4. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Исполнительному комитету Елабужского муниципального района Республики Татарстан представить в срок до 25 апреля 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

4.1 разрешения на строительство объектов на земельном участке с кадастровым

номером 16:18:120601:224; , выданное гр.<...> (с приложением заявлении на выдачу разрешения на строительство от гр. <...> со всеми приложениями);

4.2 заявления в Исполнительный комитет Елабужского муниципального района от гр. <...> на предоставление земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224;

4.3 иные документы и материалы, имеющие значение для объективного и всестороннего рассмотрения настоящего дела.

5. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Земельно-имущественной палате Елабужского муниципального района Республики Татарстан представить в срок до 25 апреля 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

5.1 письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

5.2 нормативные правовые акты (распоряжения, постановления) о предоставлении в собственность (аренду) земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224 (с приложением платежных поручений);

5.3 информацию о поступивших арендных платежах за право пользования земельным участком с кадастровым номером 16:18:120601:224;

5.4 информацию о земельном участке с кадастровым номером 16:18:120601:224 с приложением копии выписок из ЕГРН на земельный участок;

5.5 копию входящей, исходящей корреспонденции по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224;

5.6 копии информационных сообщений, публикаций, извещений при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224;

5.7 иные документы и материалы, имеющие значение для объективного и всестороннего рассмотрения настоящего дела.

5.8. предоставить реестр договоров с гр.<...> с 2010 г. по дату получения настоящего определения (в виде таблицы).

Номер и дата договора	Предмет договора (аренда, купля-продажа и т.д.)	кадастровый номер земельного участка	срок действия договора	Стоимость договора

6. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О

защите конкуренции» гр.<...> представить в срок до 25 апреля 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

6.1 письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

6.2 информацию о фактическом использовании земельного участка с кадастровым номером 16:18:120601:224;

6.3 информацию о деятельности, осуществляемой на земельном участке с кадастровым номером 16:18:120601:224, а также о соответствии данной деятельности целевым назначениям земельного участка (с приложением копий подтверждающих документов);

6.4 информацию об осуществлении строительства на земельном участке с кадастровым номером 16:18:120601:224 с указанием даты начала, окончания строительства, подрядчика с приложением подтверждающих документов (в том числе договора подряда об осуществлении строительства на указанном участке и первичных учетных документов по нему);

6.5 иные документы и материалы, имеющие значение для объективного и всестороннего рассмотрения настоящего дела.

При формировании ответа на определение о назначении дела 016/01/16-282/2019 просим отвечать согласно перечню запрашиваемой информации.

В случае если вышеуказанные пункты не реализованы, указать мотивированную причину, в том числе со ссылкой на действующее законодательство.

Явка представителей (с надлежаще оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела 016/01/16-282/2019 в Татарстанском УФАС России) обязательна.

Дополнительно сообщаю, что за непредставление информации, предусмотренной антимонопольным законодательством, а равно предоставление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган, физические и юридические лица несут административную ответственность, предусмотренную частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

(Должностное лицо)

<...>