

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

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

рассмотрев дело №06-20/2019 в отношении Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в достижении антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии:

- представителя АО «АйСиЭл-КПО ВС» <...> по доверенности от 27.09.2018 г.,

УСТАНОВИЛА:

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

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

На основании приказа от 26.09.2018 №02/467-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан

По результатам анализа представленных проверяемым лицом документов было установлено, что АО «АйСиЭл-КПО ВС» был предоставлен земельный участок без проведения торгов.

На основании вышеизложенного, был издан приказ Татарстанского УФАС России № 01/46-к от 06.02.2019 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Палаты

имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в достижении антиконкурентного соглашения по вопросу предоставления земельного участка в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела №06-20/2019 представители Ответчиков по делу на заседании Комиссии указали на отсутствие нарушения антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения дела №06-20/2019 о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия пришла к следующему.

25 октября 2007 г., на основании постановления Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Исполнительный комитет), между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Палата) и АО «АйСиЭл-КПО ВС» заключен договор аренды, по условиям которого в аренду передан земельный участок (общая площадь 8,0 га) со сроком аренды с 11 апреля 2007 по 10 апреля 2010 г.

Согласно п. 1.1.3 договора аренды № 1-01-249 от 25.10.2007 г., разрешенное использование: для строительства завода по производству компьютерного оборудования и промышленной техники.

22 января 2009 г. дополнительным соглашением в связи с размежеванием земельного участка на земельные участки (площадь 0,6 га); (площадь 7,3998 га) в договор аренды от 25.10.2007 г. внесены соответствующие изменения.

Постановлением Исполнительного комитета утвержден градостроительный план земельного участка, согласно которому разрешенное использование земельного участка – для строительства завода по производству компьютерного оборудования и промышленной электроники.

26 июля 2016 г. Исполнительным комитетом выдано разрешение на строительство дома охранника территории завода промышленной электроники.

Согласно ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (в редакции, действующей по состоянию на 26 июля 2016 г.), уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство в случае несоответствия представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Как было отмечено ранее, градостроительный план земельного участка в качестве разрешенного использования земельного участка предусматривает строительство завода по производству компьютерного оборудования и промышленной электроники, в связи с чем Исполнительному комитету надлежало отказать обществу в выдаче разрешения на строительство дома охранника.

Кроме того, Комиссия считает необходимым отметить, что на момент обращения АО «АйСиЭл-КПО ВС» в Исполнительный комитет в целях получения разрешения на строительство срок аренды земельного участка истек.

По мнению ответчиков, срок действия договора аренды от 25.01.2007 г. был продлен на

неопределенный срок в соответствии с п. 5.1.4 договора аренды, согласно которому в случае если до окончания договора срока действия договора ни одна из сторон не уведомит другую сторону о прекращении договора, то договор считается на новый срок.

По мнению Комиссии, указанные доводы ответчиков основаны на неверном толковании законодательства и не могут быть приняты во внимание ввиду следующего.

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.

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.

Пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) установлено, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

В силу правил пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

На это обстоятельство было указано в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" (пункт 35).

Таким образом, преимущественное право на заключение договора аренды в смысле статьи 621 ГК РФ у АО «АйСиЭл-КПО ВС» не возникло, поскольку такое право может возникнуть у общества только перед другими лицами.

Преимущественное право АО «АйСиЭл-КПО ВС» на продление договора аренды не исключает обязанность органов местного самоуправления проведения публичных процедур при предоставлении земельного участка.

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

Кроме того, необходимо отметить, что земельный участок фактически не использовался в соответствии с условиями договора аренды с момента образования (дополнительное соглашение от 22.01.2009 г.) до выдачи разрешения на строительство (разрешение от 26.01.2016 г.).

Согласно возражениям АО «АйСиЭл-КПО ВС», спорный участок использовался в течение всего периода действия договора в качестве площадки для временной перегрузки транспорта, складирования строительных материалов для постройки технопарка, инженерного центра и производственного корпуса, которые были построены на иных земельных участках, образованных из участка.

Комиссия отмечает, что ответчиком в материалы дела не представлены доказательства, свидетельствующие об использовании в период действия договора аренды от 25.10.2007 г. земельного участка в целях осуществления строительства завода по производству компьютерного оборудования и промышленной электроники.

Согласно подп. 4 п. 2 ст. 46 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей по истечении трех лет после предоставления земельного участка), неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, является одним из оснований для прекращения права аренды по инициативе арендодателя.

Вместе с тем, Палата не реализовала право на досрочное расторжение аренды от 25.10.2007 г. в части касающейся земельного участка.

На земельном участке после истечения договора аренды от 25.10.2007 г. зарегистрирован объект незавершенного строительства, дом охранника территории завода промышленной электроники, площадь застройки – 17,2 кв. м., степень готовности – 20 %; дата регистрации – 08.02.2017 г.; документ-основание: разрешение на строительство от 26.07.2016 г.).

6 марта 2017 г. АО «АйСиЭл-КПО ВС» обращается в адрес Главы Лаишевского муниципального района Республики Татарстан в целях продления договора аренды от 25.10.2007 г. в отношении земельного участка в связи с нахождением на земельном участке объекта незавершенного строительства «дом охранника территории завода промышленной электроники».

Постановлением Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района от 12 мая 2017 г. земельный участок, площадью 6 000 кв. м., передан АО «АйСиЭл-КПО ВС» в аренду сроком на 3 года.

Во исполнение указанного постановления между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и АО «АйСиЭл-КПО ВС» заключен договор аренды земельного участка от 01.06.2017 г.

Согласно положениям указанного договора аренды, арендатор принимает на праве аренды земельный участок со следующими характеристиками: площадью 6 000 кв. м.,

разрешенное использование – под строительства завода по производству компьютерного оборудования.

Пунктом 2.1 договора аренды установлен срок аренды с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г.

Договор аренды земельного участка от 01.06.2017 г. заключен в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства.

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

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

Согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации № 137-ФЗ, в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип целевого использования земельных участков, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования земельного участка в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Содержание данного принципа раскрывается также в статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которая может вестись землепользователем на предоставленном ему земельном участке.

Контроль за целевым использованием земельного участка, находящего в муниципальной собственности, законодательно возложен на органы местного самоуправления.

В рассматриваемом случае, земельный участок с предоставлен с разрешенным использованием – под строительства завода по производству компьютерного оборудования.

Вместе с тем, АО «АйСиЭл-КПО ВС» на основании выданного Исполнительным комитетом разрешения осуществило на спорном земельном участке строительство дома охранника территории завода промышленной электроники, что по мнению Комиссии не соответствует разрешенному использованию земельного участка.

Указанное обстоятельство свидетельствует о нецелевом использовании спорного земельного участка.

Вместе с тем, Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района РТ в связи с нецелевым использованием земельного участка не совершены действия, направленные на расторжение договора аренды и возврат земельного участка из незаконного пользования в распоряжение органа местного самоуправления.

Вид разрешенного использования земельного участка отображается в сведениях государственного земельного кадастра, является одной из его характеристик как объекта недвижимости и определяется исходя из совокупности всех предъявляемых требований, являясь единым и единообразно понимаемым для всех возможных впоследствии правоотношений.

Фактическое использование земельного участка должно отвечать его разрешенному использованию и совпадать со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости.

Соответствующие правовые выводы сформулированы в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2011 N 12651/11, от 29.05.2012 N 12919/11 и от 29.05.2012 N 13016/11.

Согласно представленной в материалы дела выписки из ЕГРН, разрешенное использование земельного участка – для строительства завода по производству компьютерного оборудования и промышленной электроники.

Статья 39.16 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе и в случае реализации исключительного права на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.16 ЗК РФ основанием для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов является несоответствие разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Таким образом, действующими нормами ЗК РФ установлен императивный запрет на предоставление земельных участков юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, в случае, если вид разрешенного использования земельного участка, указанного в государственном кадастре недвижимости, не соответствует фактическому использованию земельного участка.

При ином толковании указанных норм заключение договора аренды в нарушение порядка статьи 39.16 ЗК РФ будет осуществляться без учета фактического изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, органам местного самоуправления надлежало отказать АО «АйСиЭл-

КПО ВС» в предоставлении спорного земельного участка без проведения торгов.

Кроме того, необходимо отметить, что площадь земельного участка, предоставленного в аренду земельного участка для завершения строительства, многократно превышает площадь объекта незавершенного строительства, что противоречит действующему законодательству ввиду следующего.

Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя правом, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, в связи с чем, размер испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным.

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной от 01.03.2011 N 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

В рассматриваемом случае, площадь земельного участка многократно превышает площадь, расположенного на нем объекта незавершенного строительства.

Предоставление земельного участка под объектами недвижимого имущества, площадь которого многократно превышает площадь объекта недвижимого имущества, нарушает требования статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которого, лицо имеет право на использование земельного участка занятого объектами недвижимости и необходимого для его использования.

По мнению Комиссии, рассматриваемые действия ответчиков фактически были направлены на предоставление земельного участка конкретному лицу без проведения торгов.

Реализация права хозяйствующих субъектов и граждан на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

Следовательно, одним из основных условий предоставления муниципального имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при передачи муниципального имущества, а также условия предоставления достаточно полной и достоверной информации.

Соответственно, были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре предоставления земельного участка.

Комиссия отмечает, что проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка, в случае возврата земельного участка из пользования арендатора до осуществления строительства, позволило бы органам местного самоуправления определить максимальную цену за объект торгов в условиях здоровой конкуренции.

Заключение договора в обход закона предполагает наличие вины обеих сторон соглашения, поскольку оно заключено в целях ограничения конкуренции (статья 10 ГК РФ).

Обязанность проверять соответствие положений договора и правовых оснований для его заключения действующему законодательству, в том числе земельному законодательству, Закону о конкуренции, возложена на обе стороны договора.

В результате предоставления земельного участка без проведения торгов Общество получило доступ к муниципальному имуществу по максимально низкой цене без участия в какой-либо конкурентной борьбе, без подачи предложений о повышении арендной платы.

Заключение договора с АО «АйСиЭл-КПО ВС» и отсутствие конкурентных процедур способствовало созданию преимущественного положения для общества и лишило возможности других хозяйствующих субъектов реализовать свое право на заключение договора аренды.

Несоблюдение процедуры предоставления земельного участка нарушило права иных хозяйствующих субъектов, с которыми договор аренды не заключен вследствие предоставления преимущества АО «АйСиЭл-КПО ВС».

По мнению Комиссии, действия Исполнительного комитета, Палаты при предоставлении муниципального имущества в нарушение норм действующего законодательства свидетельствует о наличии достигнутого соглашения с хозяйствующим субъектом.

Комиссия, исследовав доказательства по делу, оценив позиции сторон, приходит к выводу о том, что ответчики достигли соглашения, ограничивающего конкуренцию, которое привело к передачи земельного участка в пользование АО «АйСиЭл-КПО ВС» в обход установленного земельным законодательством порядка.

Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях ответчиков нарушения антимонопольного законодательства на основании совокупности следующих обстоятельств:

- 1) земельный участок не был возвращен по истечении срока действия договора аренды от 25.10.2007 г.;
- 2) Палатой в связи неиспользованием более трех лет АО «АйСиЭл-КПО ВС» спорного земельного участка не инициировано расторжение договора аренды от 25.10.2007 г. в части предоставления земельного участка и возврат земельного участка;
- 3) Исполнительным комитетом выдано разрешение на строительство дома охранника в нарушение градостроительного плана земельного участка, условий договора аренды после фактического истечения аренды;
- 4) АО «АйСиЭл-КПО ВС» осуществило строительство дома охранника в нарушение условий договора аренды, тем самым допустив нецелевое использование земельного участка;
- 5) органами местного самоуправления Лаишевского района не было отказано обществу в предоставлении спорного земельного участка без проведения торгов, несмотря на то, что вид разрешенного использования земельного участка, указанного в государственном кадастре недвижимости, не соответствует фактическому использованию земельного участка;
- 6) площадь земельного участка многократно превышает площадь объекта, для завершения строительства которого был предоставлен участок.

Таким образом, в действиях ответчиков усматривается:

– намеренное поведение ответчиков определенным образом для достижения заранее оговоренной цели, то есть достижение и исполнение ими антиконкурентного соглашения;

– осведомленность о будущих действиях друг друга, при отсутствии внешних, объективных обстоятельств, обуславливающих подобное поведение.

Факт достижения ответчиками антиконкурентного соглашения был установлен Комиссией на основании анализа совокупности доказательств и относительно единообразного поведения ответчиков.

Как было установлено Комиссией и подтверждается материалами дела, Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Палата имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» в результате достижения антиконкурентного соглашения реализовали модель группового поведения, состоящую из действий, которые не обусловлены внешними условиями функционирования соответствующего товарного рынка.

Согласно части 1 статьи 2 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации и иных федеральных законах, регулирующих отношения, указанные в статье 3 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, 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.

Целями антимонопольного законодательства 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 ФЗ «О защите конкуренции»).

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.

Согласно п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в

письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

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.

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

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

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

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» усматриваются признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, что выразилось в достижении антиконкурентного соглашения, реализация которого привела к передаче земельного участка конкретному хозяйствующему субъекту в нарушение действующего законодательства.

В соответствии с частью 5.1. статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 -ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В рамках рассмотрения настоящего дела Комиссией были проанализированы сложившиеся в период с 2007 по 2018 года рыночные отношения на товарном рынке, на котором усматриваются признаки нарушения в действиях ответчиков, - временной интервал исследования товарного рынка.

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

Анализ и оценка состояния конкурентной среды на рынке предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом - земельных участков показал следующее.

На исследуемом товарном рынке под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи,

обмена или иного введения в оборот. Таким образом, предоставление права владения и (или) пользования муниципальным имуществом - земельными участками может рассматриваться как товар.

Органами местного самоуправления Лаишевского района Республики Татарстан на правах собственника муниципального имущества осуществляется правомочие по распоряжению земельными участками посредством передачи в аренду (временное владение и пользование) в целях строительства.

Предметом договоров является предоставление арендатору во временное владение и пользование муниципального имущества (земельного участка).

Так как товаром является право владения и (или) пользования земельным участком, следовательно, продавцом такого права может быть собственник - орган местного самоуправления Лаишевского района Республики Татарстан (Исполнительный комитет, Палата). В связи с тем, что в границах одного муниципального образования существует только один собственник муниципального имущества, то аналогов рассматриваемого товара нет.

Таким образом, органы местного самоуправления (Исполнительный комитет, Палата) выступает единственными продавцами на рынке предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом на территории Лаишевского муниципального района

Учитывая, что муниципальное имущество (земельный участок) должно быть использовано для целей строительства объекта нежилого назначения на территории муниципального района, за продуктовые границы исследуемого товарного рынка принимаются - предоставление права владения и (или) пользования муниципальным имуществом (земельными участками) на территории Лаишевского муниципального района.

Таким образом, географические границы рынка предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом (земельными участками) в рассматриваемом случае определены территорией Лаишевского муниципального района.

Возможность приобретения товара имеется у всех заинтересованных субъектов, осуществляющих (желающих осуществлять) деятельность на территории Лаишевского муниципального района. Следовательно, потенциально имеется большое число покупателей товара, ограниченное только территориальными границами Лаишевского муниципального района.

Комиссия, исследовав доказательства по делу, оценив позиции сторон, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» в части достижения соглашения, ограничивающее конкуренцию, которое привело к предоставлению земельного участка в аренду АО «АйСиЭл-КПО ВС» в обход установленного земельным законодательством порядка, как нарушение статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 48.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией в адрес ответчиков было направлено заключение об обстоятельствах дела № 06-20/2019.

До оглашения резолютивной части решения Исполнительным комитетом Лаишевского

муниципального района Республики Татарстан, Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан не представлены возражения на заключение об обстоятельствах дела в письменном виде.

Согласно пояснениям АО «АйСиЭл-КПО ВС», отраженным в возражениях на заключение об обстоятельствах дела, договор аренды от 25.01.2007 г. по правилам ч. 2 ст. 621 ГК РФ считался возобновленным на неопределенный срок (в данном случае до момента заключения договора аренды в целях завершения строительства объекта недвижимости).

По мнению Комиссии, довод ответчика противоречит обстоятельствам дела, так как при условии, что договор аренды от 25.01.2007 г. считался возобновленным на неопределенный срок, у ответчиков отсутствовала необходимость заключения договора аренды земельного участка от 01.06.2017 г. По мнению Комиссии, заключение договора аренды от 01.06.2017 г. свидетельствует о том, что Палата и АО «АйСиЭл-КПО ВС» при его заключении исходили из того, что срок действия предыдущего договора аренды истек.

Кроме того, общество ссылается на неверное понимание Комиссией значения разрешенного использования земельного участка. Так общество указывает, что размещение дома охранника соответствует основным видам использования спорного земельного участка согласно предоставленному в материалы дела градостроительному плану земельного участка в связи с чем ответчиком не допущено нецелевое использование земельного участка.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что в градостроительном плане земельного участка, предоставленного в материалы дела, в качестве основных видов использования не поименовано размещение дома охранника.

Кроме того, сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и о его разрешенном использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений (часть 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Как было отмечено ранее, единый государственный реестр недвижимости также не содержит сведений о возможности размещения дома охранника в качестве разрешенного использования земельного участка.

Доводы, изложенные в письменных возражениях АО «АйСиЭл-КПО ВС», сводятся к несогласию с доводами Комиссии и опровергаются фактическими обстоятельствами по делу, а также допустимыми доказательствами, имеющимся в материалах дела.

Ответчики в рамках рассмотрения антимонопольного дела не представили документы и информацию о том, что вменяемые нарушения антимонопольного законодательства были вызваны чрезвычайными, объективно непредотвратимыми обстоятельствами и другими непредвидимыми, непредотвратимыми препятствиями, находящимися вне контроля данных юридических лиц, при соблюдении ими той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от них в целях надлежащего исполнения обязанностей по соблюдению требований норм действующего законодательства, в том числе антимонопольного.

Комиссия, исследовав доказательства по делу, оценив позиции сторон, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и

земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» в части достижения соглашения, ограничивающее конкуренцию, которое привело к предоставлению земельного участка в аренду АО «АйСиЭл-КПО ВС» в обход установленного земельным законодательством порядка, как нарушение статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

РЕШИЛА:

1. Признать МУ «Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района Республики Татарстан», Палату имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, АО «АйСиЭл-КПО ВС» нарушившими требования статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в достижении соглашения, ограничивающего конкуренцию, которое привело к предоставлению земельного участка в аренду АО «АйСиЭл-КПО ВС» в нарушение требований законодательства.

2. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в решении по настоящему делу.

3. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)