

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...> - заместитель руководителя,

УСТАНОВИЛ:

Основанием для возбуждения дела в отношении Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и <...> является обнаружение Татарстанским УФАС России признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Татарстанским УФАС России по результатам анализа имеющейся информации и документов установлено следующее.

9 января 2018 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице председателя <...> и Индивидуальным предпринимателем <...> (ИНН 164704581705) был заключен договор аренды муниципального имущества № 1/18, по условиям которого в аренду передается нежилое здание (производственное) общей площадью 207,1 кв.м., расположенное по адресу: Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение, с. Имянлибаш.

В соответствии с пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества срок аренды установлен с 09.01.2018 по 09.12.2018.

В соответствии с пунктом 2.1 арендная плата за пользование имуществом составляет 6 762 (шесть тысяч семьсот шестьдесят два) рубля 00 копеек.

Договор аренды муниципального имущества заключен с <...>, как единственно подавшем заявку на участие в аукционе № 011217/0145288/01, на основании протокола аукционной (конкурсной) комиссии от 21.12.2017 г.

В соответствии с информацией, размещенной на сайте <http://torgi.gov.ru/> (извещение № 011217/0145288/01), по проведению открытого аукциона по предоставлению в аренду нежилого здания (производственного), указаны следующие данные о местоположении предмета аукциона: Республика Татарстан, Заинский район, с. Имянлибаш, без указания номера здания, что не позволяет идентифицировать данное здание среди прочих в с. Имянлибаш. Кадастровый номер здания в извещении также не отражен, что позволяет говорить об отсутствии должного информационного сопровождения указанной процедуры.

12 апреля 2018, рассмотрев заявление <...> и принимая во внимание заключенный ранее договор аренды муниципального имущества № 1/18 от 09.01.2018, Исполнительный комитет Заинского муниципального района РТ, руководствуясь ст. 11, 22, 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 45 Устава Заинского муниципального района Республики Татарстан, принимает Постановление № 572 о предоставлении <...> (ИНН 164704581705) в аренду сроком на 11 месяцев следующих земельных участков (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения):

1) кадастровый номер <...> :19:070603:142, площадь 80 206 кв.м., для обслуживания полигона ТБО с подъездной автодорогой;

2) кадастровый номер <...> :19:070505:2, площадью 1 194 кв. м., для обслуживания подъездной автодороги,

расположенные по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

20 апреля 2018 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице председателя <...>и <...> (ИНН 164704581705) без проведения торгов был заключен договор аренды земельных участков № 64/18, по которому передаются в аренду следующие земельные участки:

1) кадастровый номер <...> :19:070603:142, площадь 80 206 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: для обслуживания полигона ТБО с подъездной автодорогой.

2) кадастровый номер <...> :19:070505:2, площадью 1 194 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: для обслуживания подъездной автодороги.

В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды земельного участка № 64/18 от 20.04.2018 срок аренды установлен с 09.01.2018 по 09.12.2018.

Как следует из постановления Исполнительного комитета № 572 от 12.04.2018 г. земельные участки предоставлены на основании ст. 11, 22, 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 45 Устава Заинского муниципального района Республики Татарстан.

Согласно ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации регламентируется предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; перечень пунктов приведенный в данной статье не свидетельствует о возможности предоставления в данном случае земельных участков без проведения торгов.

Статьей 45 Устава Заинского муниципального района Республики Татарстан регламентируются полномочия Заинского муниципального района Республики Татарстан; перечень полномочий приведенный в данной статье так же не свидетельствует о возможности предоставления в рассматриваемом случае земельных участков без проведения торгов.

Согласно статьи 39.2. Земельного кодекса Российской Федерации (далее также - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Вместе с тем, положения указанных статей нормативных актов не содержат оснований, на основании которых органы местного самоуправления Заинского муниципального района могли предоставить спорные земельные участки в аренду <...> без проведения торгов.

11 марта 2019 между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и <...> (ИНН 164704581705) согласно протоколу аукционной (конкурсной) комиссии от 25.02.2019г., был заключен договор аренды муниципального имущества № 11/19, по которому передается в аренду нежилое здание для использования в качестве производственного помещения, общей площадью 207,1 кв.м., расположенное по адресу: Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение, с. Имялибаш.

В соответствии с пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества № 11/19 от 11.03.2019 срок аренды установлен с 11.03.2019 по 11.02.2020.

9 декабря 2018 между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице председателя <...> и ИП <...> (ИНН 164704581705) было заключено дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков № 64/18 от 20.04.2018.

По соглашению № 1 от 09.12.2018 в соответствии с пп. 4.2 п. 4 договора аренды муниципального имущества № 1/18 от 09.01.2018 стороны решили пролонгировать договор аренды земельных участков № 64/18 от 20.04.2018 сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с 09.12.2018 по 08.11.2019.

Согласно публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на земельных участках с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 объекты недвижимости отсутствуют.

В соответствии со сложившейся судебной практикой (Верховный Суд Российской Федерации, Определение от 16 января 2018 г. N 310-ЭС17-20379), лицо претендующее на предоставление земельного участка, должно доказать, что на испрашиваемом земельном участке расположены принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и обосновать соответствие площади испрашиваемого участка размеру участка, необходимого для использования такого объекта. Бремя доказывания необходимого размера запрашиваемого в аренду земельного участка возлагается на лицо, желающее его приобрести.

Земельный участок с кадастровым номером 16:19:070603:142 был предоставлен по договору аренды № 64/18 от 20.04.2018 сроком на 11 месяцев, принимая во внимание заключенный ранее договор аренды нежилого здания (производственного) общей площадью 207,1 кв.м. Площадь предоставляемого земельного участка составила 80 206 кв. м. и превышала площадь указанного ранее нежилого здания (производственного) в 387 раз. Доказательства обоснованности испрашиваемой площади земельного участка, необходимой для эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости, не представлены.

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 15 ст. 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.

Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - п. 4 данной статьи.

Согласно пп. 1 п. 4 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Однако в данном случае при предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов ссылаться на соответствие с подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи недопустимо, так как отсутствует наличие применимых к данному случаю условий, перечисленных в подпунктах 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи.

Объектов незавершенного строительства на спорных земельных участках, дающих право на заключение договора аренды без торгов однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства, также не имелось (пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Таким образом, предоставление в данном случае земельных участков <...>Р.Ф. с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 без документов, подтверждающих право собственности на здания и сооружения, расположенных на вышеуказанных земельных участках, не соответствует требованиям земельного законодательства.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, <...>получил возможность пользования земельными участками в отсутствие правовых оснований.

Как следует из положения 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.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Нарушение порядка предоставления и использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ведет к ограничению, устранению конкуренции.

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

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Исходя из изложенного в действиях Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и <...> содержат признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части предоставления <...>в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 с нарушением действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, издан приказ Татарстанского УФАС России № 02/395-к от 30.09.2019 г. о возбуждении дела в отношении Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных

отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и <...>по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления <...>в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 с нарушением действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 016/01/16-1582/2019 к рассмотрению на 29 октября 2019 года в 10 часов 30 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 016/01/16-1582/2019 в качестве ответчика:

- Исполнительный комитет Заинского муниципального района Республики Татарстан (423520, Республика Татарстан, г. Заинск, ул. Казанская, д. 8, ИНН 1647011361);

- Палату имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан (423520, Республика Татарстан, г. Заинск, ул. Крупской, д. 6, ИНН 1647011749);

- <...> (423520, РТ, Заинский район, дер. Перцовка, ул. Дачная, дом 29, ИНН 164704581705).

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

1) письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

2) копию входящей, исходящей корреспонденции по вопросу предоставления <...> земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

3) градостроительный план земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

4) выписку из правил землепользования и застройки земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

5) иные документы, необходимые для объективного и всестороннего рассмотрения данного вопроса.

4. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Палате имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан представить в срок до 25 октября 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

1) письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

2) информацию о земельных участках с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

3) указать правовое основание заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 с <...>;

4) документацию по аукционам с номерами извещений 040219/30738631/01, 011217/0145288/01 (извещения в печатных изданиях, извещение на сайте района, извещение на torgi.gov.ru, протоколы аукционной комиссии, поступившие заявки)

всю документацию (заявления, публикации, постановления, договор мены и т.д.) при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:50:000000:24293;

5) информацию о разрешенном использовании земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

6) информацию о фактическом использовании земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

7) информацию о поступивших арендных платежах от <...>за право пользования земельными участками с кадастровым номером 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

8) копии выписок из ЕГРН на земельные участки с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

10) копию входящей, исходящей корреспонденции по вопросу предоставления <...>земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

11) копии информационных сообщений, публикаций, извещений при предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

12) акт фиксации земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

13) реестр всех договоров, заключенных между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и <...>с указанием номера, даты договора, предмета договора, суммы договора, срока действия договора в период с 2016 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

14) 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» <...>представить в срок до 25 октября 2019 г. следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

1) письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

2) информацию о фактическом использовании земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2;

3) информацию о деятельности, осуществляемой на земельных участках с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2, а также о соответствии данной деятельности целевым назначениям земельных участков (с приложением копий подтверждающих документов);

4) договоры по деятельности осуществляемой Вами в области обращения с ТБО;

5) иные документы, необходимые для объективного и всестороннего рассмотрения данного вопроса.

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

При формировании ответа на определение о назначении дела № 016/01/16-1582/2019 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 настоящего дела в Татарстанском УФАС России) обязательна.

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.

Дополнительно сообщаем, что лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии в соответствии с пунктом 5 статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

<...>

(Должностное лицо)