

ОПРЕДЕЛЕНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА №016/01/16-720/2019 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

Исх. ИП-06/8103 от 03.06.2019

4 июня 2019 г. г. Казань

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

УСТАНОВИЛ:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» (422701, Республики Татарстан, село Высокая Гора, ул. Полковая, д. 9, ИНН 1616014845; ОГРН 1061683000565) (далее также - Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палата) на основании приказов №01/26-пр от 24.01.2019, № 01/89-пр от 19.02.2019, по результатам проведения которой установлено следующее.

25 января 2005 г. между Администрацией Высокогорского района Республики Татарстан и ООО «Фирма «Вавилон» заключен договор аренды земельного участка № ТО-24-071-0370, по условиям которого в аренду со сроком на 5 лет предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:16:080304:0059, площадью 4971 кв.м., целевое назначение (категория) земли промышленности, разрешенное использование: строительство жилого дома.

Как следует из представленных документов, 26 апреля 2010 г. между Палатой и ООО «Вавилон» заключено соглашение № 147, согласно которому в договор аренды № ТО-24-071-0370 от 25.01.2005 г. внесены, в частности, следующие изменения: кадастровый номер <...> :16:080304:59, целевое назначение (категория): земли населенных пунктов, срок аренды по 26 января 2015 г.

На основании соглашения от 5 июня 2013 г. права и обязанности по договору аренды перешли от ООО «Вавилон-Жилсервис» к ООО «Инвест». Согласно соглашению от 5 июня 2013 г. срок аренды устанавливается по 26 января 2015 г.

Инспекция отмечает, что на момент завершения проверки документов, касающихся передачи прав по договору аренды от ООО «Фирма «Вавилон», ООО «Вавилон», ООО «Вавилон-Жилсервис» не представлено.

Исполнительным комитетом 30 мая 2014 г. ООО «Инвест» выдано разрешение (№ RU16516308-1548/С от 30.05.2014 г.) на строительство здания одноэтажного гаражного комплекса со сроком действия – три года.

20 марта 2017 г. Исполнительным комитетом ООО «Инвест» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в отношении здания одноэтажного гаражного комплекса.

23 марта 2018 ООО «Инвест» обращается в Исполнительный комитет в целях заключения нового договора аренды земельного участка № ТО-24-071-0370 от 25

января 2005 г. Исходя из содержания заявления, основанием для предоставления земельного участка является выданное разрешение на строительство здания одноэтажного гаражного комплекса.

Согласно выписки из ЕГРН от 23.04.2018 № 16-0-1-229/4002/2018-1296 на спорном земельном участке расположено здание одноэтажного гаражного комплекса площадью 87,7 кв.м. (кадастровый номер <...> :16:080304:951), данные о правообладателе отсутствуют.

9 июля 2018 г. между Палатой и ООО «Инвест» (ИНН 1655172362), на основании постановления Исполнительного комитета от 05.07.2018 № 1459, заключен договор аренды № 24-071-3520, по условиям которого в аренду со сроком на 3 года предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:16:080304:59, площадью 4971 кв.м., целевое назначение (категория): земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома.

Согласно п. 1.2 договора, на указанном земельном участке расположено здание одноэтажного гаражного комплекса, общей площадью 87,7 кв.м., на основании технического паспорта.

Земельный участок должен использоваться по целевому назначению в соответствии с его категорией и согласно его разрешенному использованию. Это следует из п. 2 ст. 7, ст. 42 ЗК РФ. Использование части земельного участка не в соответствии с его разрешенным использованием влечет нарушение режима использования земельного участка. В рассматриваемом случае, ООО «Инвест» использует спорный земельный участок не в соответствии с разрешенным видом использования, так как возведение здания одноэтажного гаражного комплекса не может рассматриваться как строительство многоквартирного жилого дома

Кроме того, как следует из постановления Исполнительного комитета от 05.07.2018 № 1459, земельный участок с кадастровым номером 16:16:080304:59 предоставлен на три года в целях завершения 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.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам урегулирован в Земельном Кодексе Российской Федерации.

Пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) устанавливает, что договор аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства.

Кроме того, п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ содержит положение, согласно которому 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 и допускается исключительно в отношении собственника объекта незавершенного строительства.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Регистрация недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости).

П. 3 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (п. 4 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости).

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п. 5 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости).

В соответствии с п. 6 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости сведения об объектах незавершенного строительства подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, возможность заключения договора аренды без проведения торгов для завершения строительства при отсутствии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства не предусмотрена действующим законодательством.

Вместе с тем, документов, подтверждающих нахождение на спорном участке объектов незавершенного строительства, по состоянию на момент завершения проверки не представлено.

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.

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-24-071-0370 от 25 января 2005 г. из пользования арендатора осуществлен не был.

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.

Исходя из изложенного, следует, что нарушение обязательной процедуры предоставления земельных участков, может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц.

По мнению Инспекции, действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района по предоставлению

муниципального имущества в нарушение норм действующего законодательства свидетельствует о наличии достигнутого соглашения с хозяйствующим субъектом.

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.

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.

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

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

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

Исходя из изложенного, в действиях Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, ООО «Инвест» (ИНН 1655172362) 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 16:16:080304:59 в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании вышеизложенного, издан приказ Татарстанского УФАС России № 01/221-к от 31.05.2019 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, ООО «Инвест» (ИНН 1655172362) по признакам 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

16:16:080304:59 в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело №016/01/16-720/2019 к рассмотрению на **18 июня 2019 года в 16 часов 40 минут** по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела №016/01/16-720/2019 в качестве ответчика:

- Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;

- Палату имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;

- ООО «Инвест» (ИНН 1655172362; ОГРН 1091690008057; 422700, РТ, Высокогорский р-н, поселок ж/д станции Высокая Гора, ул. Школьная, д. 29).

3. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Исполнительному комитету Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палате имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан представить в срок **до 14 июня 2019 г. включительно** следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

3.1 письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

3.2 нормативные правовые акты (распоряжения, постановления, договоры со всеми приложениями) о предоставлении в собственность (аренду) земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59;

3.3 информацию о поступивших арендных платежах за право пользования земельным участком с кадастровым номером 16:16:080304:59;

3.4 информацию о земельном участке с кадастровым номером 16:16:080304:59 с приложением копии выписок из ЕГРН на земельный участок;

3.5 копию входящей, исходящей корреспонденции по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59;

3.6 копии информационных сообщений, публикаций, извещений при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59;

3.7 информацию об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59, **с приложением подтверждающих документов;**

3.8 информацию о выданных разрешениях на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59, **с приложением подтверждающих документов;**

3.9 копии градостроительных паспортов земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59;

3.10 копию акта осмотра земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59 по состоянию на дату получения настоящего определения;

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

4. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «Инвест» представить в срок **до 14 июня 2019 г. ВКЛЮЧИТЕЛЬНО** следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

4.1 письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

4.2 информацию о фактическом использовании земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59;

4.3 информацию о деятельности, осуществляемой на земельном участке с кадастровым номером 16:16:080304:59, а также о соответствии данной деятельности целевому назначению земельного участка (с приложением копий подтверждающих документов);

4.4 информацию об осуществлении строительства на земельном участке с кадастровым номером 16:16:080304:59 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);

4.5 копии соглашений, договоров в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:59;

4.6 реестр земельных участков, находящихся в собственности, аренде, на ином праве в пользовании ООО «Инвест», с указанием кадастрового номера земельного участка, вида права, сторон по сделке, реквизитов правоустанавливающих документов и приложением копий таких договоров;

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

При формировании ответа на определение о назначении дела 016/01/16-720/2019 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».

<...>