УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

369000, г. Черкесск, тел. 26-63-56,

пр. Ленина, 38 факс (878-2) 26-64-55

02.12.2019 № 2754___1/12_ на №_____от_____

РЕШЕНИЕ

Оглашено: 27 ноября 2019 г.

Изготовлено в полном объеме: 02 декабря 2019 г. г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

- А.С. Уракчиева – руководителя управления;

Членов Комиссии:

- С.М. Кумратова – начальника отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- Л.М. Татаршаовой – специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- А.А. Шебзухова – специалиста-эксперта отдела контроля закупок;

в присутствии заявителя – <…>,

рассмотрев дело № 19 по признакам нарушения Администрацией Хабезского муниципального района (369400, КЧР, а. Хабез, ул. Советская, 27) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в совершении при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка действий, ограничивающих конкуренцию (извещение № 150917/0168402/02),

УСТАНОВИЛА

В соответствии с пунктами 1, 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства является поступление из государственных органов, органов местного самоуправления материалов или поступление заявлений юридического или физического лица, указывающих на признаки нарушения антимонопольного законодательства.

08.10.2019 г. (вх. № 3596) в УФАС по КЧР поступила жалоба <…>, на действия Администрации Хабезского муниципального района при проведении открытого аукциона по продаже права на

заключение договора аренды земельного участка (к/н 09:03:0180127:170).

05.11.2019 г. УФАС по КЧР Приказом №108 было возбуждено дело №19 по признакам нарушения Администрацией Хабезского муниципального района» (369400, КЧР, а. Хабез, ул. Советская, 27) части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в совершении при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка действий, ограничивающих конкуренцию (извещение № 150917/0168402/02). Определением о назначении дела № 19 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению было назначено на 14.11.2019 года.

В ходе изучения представленных материалов установлено следующее.

Администрацией Хабезского муниципального района 15.09.2017 г. было опубликовано извещение № 1509174/0168402/02 о проведении аукциона с закрытой формой подачи предложений о размере арендной платы на право заключения договора аренды земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и земли иного специального назначения на сайте www.torgi.gov.ru и на сайте администрации www.xabez.ru. Предмет торгов: право на заключение договора аренды земельного участка мерою 3640 кв. м. расположенный по адресу: КЧР, Хабезский р-н, южная часть а. Хабез. Разрешенное использование: заготовка древесины. Срок аренды 1 год и 6 месяцев. На участие в аукционе поступила одна заявка от <…>. Аукцион признан не состоявшимся, договор аренды от 18.10.2017 г. заключен с <…> сроком на 49 лет.

В заявлении указано, что выставленный на торги земельный участок с кадастровым номером 09:03:0180127:170, мерою 3640 кв.м расположенный по адресу: КЧР, Хабезский район, южная часть, а. Хабез, являлось частью земель СПК «Хабезское». В настоящее время в собственности <…> и <…>.

Так СПК «Хабезское» 12.07.1999 г. передало <…>. земельный участок площадью 4725 кв.м. под личное подсобное хозяйство. <…> согласно свидетельству о государственной регистрации права зарегистрировал право собственности 01.10.2012 г. Также 20.02.2006 г. между СПК «Хабезское» и <…> было заключено «соглашение об отступном», на основании которого обязательство должника СПК «Хабезское» перед истцом об уплате задолженности в размере 56 000 руб. погашается передачей в качестве отступного принадлежащего СПК «Хабезское» недвижимого имущества – корпуса бывшего здания Агрегата Витаминной Муки (далее – здание АВМ) площадью 800 кв.м., расположенного по адресу: КЧР, а. Хабез, СПК «Хабезское», ул. Совхозная, 1-д.

Согласно договору дарения от 25.09.2018 г. <…> подарил земельный участок площадью 4 725 кв. м., расположенный по адресу: КЧР, а. Хабез, ул. Совхозная, 1-д, категория земель – земли населенных пунктов под личное подсобное хозяйство, своей сестре <…> Каких-либо сделок по отчуждению земельных участков администрации Хабезского муниципального района ими не совершалось.

27.02.2019 г. Верховным судом КЧР по исковому требованию администрации Хабезского муниципального района к администрации Хабезского сельского поселения к <…> и <…> об оспаривании права собственности <…> и <…> отказано. Таким образом, спора о том, что <…> является владеющим собственником спорного имущества нет.

СПК «Хабезское» прекратило свою деятельность 26.04.2017 г. Ликвидация кооператива влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей кооператива в порядке правопреемства к другим лицам (п. 1 ст. 61 ГК РФ), Однако, в соответствии со статьей 216 ГК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком относится к вещным правам и подлежит защите по правилам, действующим также применительно к праву собственности.

В силу пункта 8 статьи 63 ГК РФ оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передается его учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или корпоративные права в отношении юридического лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или учредительным документом

юридического лица.

Администрацией не представлено доказательств исполнения или неисполнения участников СПК «Хабезское» требований п. 8ст. 63 ГК РФ или прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками ликвидированного кооператива.

Также представителем Администрации не представлены правоустанавливающие документы подтверждающие, что спорный участок находится в муниципальной собственности, в виду того что земля по словам представителя не разграничена. При том, что спорный участок с кадастровым номером 09:03:0180127:170 отражен на публичной кадастровой карте Росреестра.

Разграничение государственной собственности на землю осуществляется в том случае, если сведения о территории отражены в кадастре. Публичная кадастровая карта Росреестра создана по причине необходимости предоставления гражданам и организациям возможности получать сведения по землям, которые были разграничены в установленном законом порядке, или же по территориям, которые в рамках тех или иных правоотношений должны были распределяться. Публичная кадастровая карта Росреестра не предоставляет сведений о собственниках тех или иных участков, но она позволяет удостовериться в том, что участок зарегистрирован в государственном реестре в определенных границах, а также в том, что на нем разрешены те или иные виды деятельности. Так в материалах дела имеется межевой план и схема расположения спорного земельного участка.

Администрация Хабезского муниципального района, несмотря на судебные разбирательства по спорному участку провела торги со следующими нарушениями:

1. В нарушение ст. 87 ЗК РФ земельный участок с кадастровым номером 09:03:0180127:170 переведен с земель населенных пунктов в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

В соответствии со ст. 87 ЗК РФ землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

2. В соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 540 от 01.09.2017 г. заготовка древесины это рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов.

Следовательно, разрешенное использование спорного земельного участка как заготовка древесины предполагает лесной фонд и регламентируется ЛК РФ и ни как не подпадает под категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

3. В соответствии с пп.8 п 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на

земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Установлено, что на спорном участке расположен объект недвижимого имущества корпус бывшего здания АВМ площадью 800 кв. м., который визуально виден на публичной кадастровой карте Росреестра.

4. В извещении о проведении аукциона по спорному участку установлен срок аренды 1 год и 6 месяцев.

В протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков указано с <…> заключить договор аренды земельного участка сроком на 49 лет как с подавшим единственную заявку на участие в аукционе. В договоре аренды земельного участка от 18.10.2017 г. так же указан срок аренды 49 лет.

В соответствии с ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на 49 лет лишь для размещения линейных объектов и на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства.

<…> в здании АВМ установил пилораму по заготовке древесины (вх.№ 4121 от 19.11.2019 г.), что не предполагает ни размещение линейных объектов, ни сельскохозяйственное производство.

Подобные действия противоречат ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии, с которым при проведении торгов запрещается действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Кроме того, в материалах дела имеется договор аренды земельного участка № 3 от 15.01.2015 г. заключенный между Администрацией Хабезского муниципального района и <…> общей площадью 40850 кв.м. с кадастровым номером: 09:03:0180127:151. Срок аренды с 15.01.2015 г. по 15.01.2020 г. Установлено, что спорный участок с кадастровым номером 09:03:0180127:170 выделен с участка с кадастровым номером: 09:03:0180127:151 выданного ранее <…>., несмотря на то, что договор действует с ним до 15.01.2020 г.

В соответствии со ст. 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. 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.

Администрация Хабезского муниципального района не представила каких-либо возражений в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела № 19 от 18.11.2019 г. до окончания рассмотрения настоящего дела.

Исходя из вышеизложенного, действия Администрации Хабезского муниципального района содержат признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка действий, ограничивающих конкуренцию (извещение № 150917/0168402/02).

Комиссия УФАС по КЧР, руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать Администрацию Хабезского муниципального района (369400, КЧР, а. Хабез, ул. Советская, 27) нарушившей часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции.

2. Рассмотреть вопрос об обращении с иском в суд о расторжении договора аренды от 18.10.2017 г., заключенного между Администрацией Хабезского муниципального района и <…>

3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии А.С. Уракчиев

Члены комиссии С.М. Кумратов

Л.М. Татаршаова

А.А. Шебзухов