



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347) 273-34-05, факс (347) 272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

14.07.2023 № 102/2003/23

На № _____ от _____

решение

Заявитель:

Прокуратура г.Уфы Республики
Башкортостан
450077, г.Уфа, ул. Цюрупы, 83/2

Ответчики:

Администрация городского округа
г.Уфа Республики Башкортостан
450098, г.Уфа, пр.Октября, 120

Заинтересованное лицо:

ООО «Карина»
450001, г.Уфа, ул.Бабушкина, д.25/1,
ком.16

ИП

г.Уфа, ул.Кавказская, 17/1,
г.Уфа, ул.Ю.Гагарина, д.12.
@mail.ru

ООО «Вершина»

450105, г. Уфа, ул.М.Жукова, д.22, оф.18
yuri_mikhin@mail.ru

г.Нефтекамск, ул.Строителей, 97

РЕШЕНИЕ

по делу №002/01/15-1757/2022

Резолютивная часть объявлена: 12.07.2023
В полном объеме изготовлено: 14.07.2023

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

— заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

членов комиссии:



2023-8863

– начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

- заместитель начальника отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Комиссия),

в присутствии лиц, участвующих в деле, согласно протоколу, рассмотрев материалы дела №002/01/15-1757/2022, возбужденного в отношении Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан по признакам нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в неисполнении предупреждения №002/01/15-1248/2022, направленного на прекращение действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан рассмотрены действия Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан по факту не выполнения предупреждения Башкортостанского УФАС России №002/01/15-1248/2022, содержащее признаки нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Указанным предупреждением Администрация городского округа г.Уфа Республики Башкортостан предупреждена о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) в течение двадцати дней со дня получения настоящего Предупреждения путем:

- отмены постановления №5804 от 18.11.2013 «О предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке, находящемся по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, и утверждении акта выбора земельного участка»;

- отмены постановления №6295 от 12.12.2013 «О предоставлении ООО «Карина» земельного участка, находящегося по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой в аренду»;

- отмены действия разрешения на строительство, выданного ООО «Карина» 08.04.2022 №02-RU03308000-1983П-2020.

Данное предупреждение получено Администрацией городского округа г.Уфа Республики Башкортостан 14.07.2022.

Таким образом, истечение установленного срока для прекращения действий (бездействия) содержащих признаки нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, пришлось на 03.08.2022.

Однако в предусмотренные сроки предупреждение №002/01/15-1248/2022 органом местного самоуправления не исполнено.

По результатам рассмотрения предупреждения Администрацией в адрес Башкортостанского УФАС России подготовлен ответ, согласно которому, по мнению Администрации, наличие оснований для отмены постановления Администрации №5804 от 18.11.2013, №6295 от 12.12.2013, а также разрешения на строительство от

08.04.2022 не усматривается. Проект межевания указанной территории не разработан и не утвержден. Поскольку к заявлению ООО «Карина» приложен акт о выборе земельного участка для строительства от 10.07.2013 №А-50/Ю и в отсутствие утвержденного проекта межевания территории, оснований для отказа в предварительном согласовании места размещения объекта не имелось. Постановление Администрации от 18.11.2013 №5804 действует в течение трех лет и по состоянию на 18.11.2016 прекратило свое действие в силу п.8 ст.31 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта. 27.06.2022 на основании обращения ООО «Карина» от 29.04.2022 подготовлено и выдано градостроительное задание №58 на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами З.Биишевой, Авторемонтная, Пугачева и Некрасова в Кировском районе городского округа г.Уфа. При рассмотрении вопроса о выдаче разрешения 08.04.2022 ООО «Карина» предоставлен полный пакет документов, определенных градостроительным законодательством.

В силу ч.8 ст.39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь указанными нормами, приказом №246/22 от 30.09.2022 в отношении Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Изучив материалы дела Комиссией установлено следующее. По результатам рассмотрения обращения ООО «Карина» (вх.№01-02-39709/11 от 08.10.2013), протокола заседания комиссии по землепользованию и застройке городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 12.09.2013, информационного сообщения в газету «Вечерняя Уфа» №166 от 30.08.2013, отчета Управления по земельным ресурсам Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан о результатах публикации информационного сообщения от 01.10.2013 главой Администрации городского округа г.Уфа 18.11.2013 принято постановление №5804 об утверждении акта выбора земельного участка №А-50/Ю от 10.07.2013 для строительства административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, включающий проект границ земельного участка, в пользу ООО «Карина», утверждение предварительного согласования места размещения административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой на земельном участке, обозначенном в проекте границ земельного участка.

12.12.2013 по результатам рассмотрения обращения ООО «Карина» (вх.№01-02-47522/11 от 09.12.2013), и принимая во внимание постановление Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан №5804 от 18.11.2013 главой Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан принято постановление №6295, согласно которому ООО «Карина» предоставлен

земельный участок с кадастровым номером №02:55:011020:144 площадью 1918 кв.м., относящийся к категории земель населенных пунктов, находящийся по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, для проектирования строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой, в аренду сроком на 49 лет (для проектирования и строительства – сроком на 3 года, для эксплуатации – сроком на 46 лет), с установленным видом разрешенного использования земельного участка «для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой».

Указанным постановлением Управлению по земельным ресурсам Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан поручено заключить с ООО «Карина» договор аренды земельного участка.

Кроме того, ООО «Карина» предупреждено о необходимости не позднее месяца со дня принятия постановления, в том числе заключить с Администрацией городского округа г.Уфа Республики Башкортостан договор об условиях и сроках строительства.

23.12.2013 между Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан и ООО «Карина» на основании постановления Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 12.12.2013 №6295 заключен договор аренды земельного участка №1769-13, в соответствии с которым общество приняло в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:011020:144, расположенный по адресу: Кировский район городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, ул.З.Биишевой для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой, общей площадью 1918 кв.м.

Срок договора аренды установлен с 12.12.2013 до 12.12.2062 (срок аренды для проектирования и строительства – 3 года, для эксплуатации – 46 лет).

Таким образом, в рассматриваемом случае, земельный участок с кадастровым номером №02:55:011020:144, площадью 1918 кв.м., относящийся к категории земель населенных пунктов, находящийся по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан для проектирования строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой, в аренду сроком на 49 лет (для проектирования и строительства – сроком на 3 года, для эксплуатации – сроком на 46 лет) предоставлен ООО «Карина» без проведения торгов через процедуру предварительного согласования места размещения объекта.

В силу пп.3 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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 с п.1 ст.30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции от 23.07.2013 №69) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Согласно п.3 ст.30 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду.

Как следует из п.4 ст.30 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предварительного согласования места размещения объекта должно осуществляться путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) (пп.1, пп.3).

Как следует из п.5 ст.30 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст.31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст.32 настоящего Кодекса.

Таким образом, п.5 ст.30 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) установлен порядок предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, путем предварительного согласования места размещения объекта.

Следовательно, до вступивших с 01.03.2015 в силу изменений и дополнений, ЗК РФ предусматривалась процедура предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (п.5 ст.30, ст.ст.31 и 32 ЗК РФ) без проведения торгов, а также процедура предоставления земельного участка для строительства путем проведения торгов (п.4 ст.30 ЗК РФ).

Согласно ст.29 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст.9, 10 и 11 Кодекса.

Такое решение в силу пп.3 п.7 ст.30 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) является основанием заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Пунктом 2 статьи 31 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) определено, что орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица

либо по обращению предусмотренного ст.29 Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства (п.5 ст.31 ЗК РФ).

Согласно ч.8 ст.31 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

При этом следует отметить, что согласно п.11 ст.30 ЗК РФ (в редакции от 23.07.2013 №69) предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

Согласно положениям ч.1 ст.2 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции от 02.11.2013 №75) под городским округом понимается городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с позицией, сформулированной в постановлении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №1633/13 от 02.07.2013, если для территории городского или сельского поселения утверждены правила землепользования и застройки, включая градостроительные регламенты, а также проекты планировки и межевания территории соответствующего элемента планировочной структуры, то подлежит применению п.11 ст.30 Земельного кодекса и предоставление земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта не производится. Такие участки подлежат предоставлению без предварительного согласования места размещения объекта, то есть исключительно на торгах и только для строительства объекта, предусмотренного проектами планировки и межевания.

Между тем в рассматриваемом случае предоставление данного земельного участка без проведения торгов через процедуру предварительного согласования места размещения объекта произведено с нарушением вышеуказанных норм, поскольку постановлением Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан 22.04.2008 №2299 утвержден проект планировки территории,

ограниченной улицами Пугачева, Сочинской, Софьи Перовской, Авроры, лесным массивом, рекой Уфа в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан.

Установлено, что земельный участок с кадастровым номером №02:55:011020:144 расположен в границах территории, в отношении которой упомянутым выше постановлением утвержден проект планировки.

Учитывая изложенное, правовые основания для предоставления данного земельного участка без проведения торгов через процедуру предварительного согласования места размещения объекта отсутствовали.

Также следует обратить внимание на то, что в случае предоставления земельного участка без торгов путем предварительного согласования места размещения объекта в силу положения п.8 ст.31 ЗК РФ решение о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Следовательно, предельный срок, на который может быть предоставлено право аренды земельного участка для строительства не может превышать трех лет.

Таким образом, в рассматриваемом случае истечение срока действия решения о предоставлении земельного участка приходится на 12.12.2016 год. В этой связи, предельный срок, на который может быть заключен договор аренды земельного участка, не должен превышать срока действия решения о предоставлении земельного участка.

Однако принятом 12.12.2013 года постановлении Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан №6295 земельный участок продолжает оставаться в аренде у ООО «Карина» в качестве возможности дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой в течение 46 лет.

В последующем возможность дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой в течение 46 лет нашла отражение в договоре аренды №1769-13 от 23.12.2013.

Таким образом, на момент принятия постановления Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан №6295 12.12.2013 и последующего заключения договора аренда №1769-13 от 23.12.2013, правовые основания для предоставления земельного участка в аренду на 46 лет (в отсутствие конкурентных процедур) не имелись.

Более того, в нарушение условий постановления Администрации городского округа г.Уфа №6295 от 12.12.2013, а также условий п.5.4.14 договора аренды ООО «Карина» не соблюдено условие о заключении с Администрацией городского округа г.Уфа Республики Башкортостан не позднее месяца со дня принятия такого постановления договора об условиях и сроках строительства объекта.

Как следует из представленных Администрацией городского округа г.Уфа Республики Башкортостан пояснений, такой договор Администрацией городского округа г.Уфа Республики Башкортостан с ООО «Карина» не заключался.

Материалами также установлено, что по истечении полутора лет с момента заключения договора аренды и принятия решения о предоставлении земельного участка, 19.06.2015 отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан выдано

разрешение на строительство 02-RU03308000-1225П-2015 на строительство объекта капитального строительства (Административное здание с подземной парковкой по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, площадь застройки 902.5 кв.м). Срок действия настоящего разрешения до 30.05.2016.

Согласно ч.2 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Как следует из ч.4 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных ч.5 - 6 настоящей статьи и другими федеральными законами.

В силу п.1 ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей по состоянию на 19.06.2015, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик прилагает к заявлению о выдаче разрешения на строительство правоустанавливающие документы на земельный участок.

Частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в действовавшей редакции было предусмотрено, что уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных, помимо прочего ч.7 настоящей статьи.

Поскольку в рассматриваемом случае право на аренду спорного земельного участка ООО «Карина» получила в отсутствие на то правовых оснований, следовательно, и последующие действия по выдаче разрешения на строительство от 19.06.2015 не соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Стоит отметить, что согласно акту осмотра и установления фактического использования земельного участка (территории), оформленного муниципальным инспектором отдела земельного контроля Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан в рамках муниципального земельного контроля №24/о от 10.01.2019, проведен осмотр земельного участка, расположенного по адресу: г.Уфа, р-н Кировский, ул.З.Биишевой, с кадастровым номером 02:55:01020:144 площадью 1918 кв.м., предоставленного ООО «Карина» и установлено, что на указанном земельном участке строения отсутствуют. Строительство не ведется.

Таким образом, следует, что в течение срока, отведенного ООО «Карина» для осуществления строительства объекта (три года), строительство не произведено.

Установлено, что 08.04.2022 отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан ООО «Карина» выдано разрешение на строительство №02-RU03308000-1983П-2020 объекта капитального строительства (Административное здание с подземной парковкой по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа

Республики Башкортостан площадь застройки 902.5 кв.м.). Срок действия разрешения до 31.03.2023.

Учитывая, что разрешение на строительство объекта капитального строительства от 19.06.2015 получено неправомерно, следовательно, и разрешение от 08.04.2022 также является неправомерным, поскольку как указано ранее правовых оснований для предоставления земельного участка без проведения торгов не имелось.

Как следует из выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-111668149 на земельном участке с кадастровым номером 02:55:01020:144, расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 02:55:011020:298, площадью застройки 923,3 кв.м. степенью готовности 11%. Право собственности на указанный объект зарегистрировано за ООО «Карина» 03.06.2022 (02:55:011020:298-02/373/2022-1).

Таким образом, следует, что строительство объекта капитального строительства в сроки, предусмотренные постановлением Администрации от 12.12.2013 №6295 и условиями договора аренды не осуществлено. Такое строительство степенью готовности объекта 11% произведено только по истечении более семи лет. Кроме того, площадь объекта незавершенного строительства превышает площадь, заявленной в разрешении на строительства от 08.04.2022 на 20.8 кв.м.

Кроме того, установлено, что на основании постановления Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан №326 от 05.02.2014, в договор аренды №1769-13 от 23.12.2013 внесены изменения в части вида разрешенного использования земельного участка слова с «для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой» заменены на «для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания».

Постановлением главы Администрации городского округа Уфа Республики Башкортостан от 06.12.2017 №1706 внесены изменения в постановление главы Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 12.12.2013 №6925, согласно которому исключены слова «срок аренды для проектирования строительства – 3 года, для эксплуатации – 46 лет». В рамках указанного постановления 10.01.2018 между сторонами заключено дополнительное соглашение №2, исключающее в п.3.1 договора аренды №1769-13 слова «срок аренды для проектирования строительства – 3 года, для эксплуатации – 46 лет».

Предоставление в указанной ситуации преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности хозяйствующему субъекту, свидетельствует о совершении Администрацией городского округа г.Уфа Республики Башкортостан действий подпадающих под запрет, установленный ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, в виде совершения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При этом каких-либо действий со стороны органа местного самоуправления по возврату незаконного переданного в аренду земельного участка, не совершено. При этом такая возможность имелась достаточно продолжительный период времени,

поскольку к строительству объекта Общество приступило по истечении более семи лет. Таким образом, у Администрации имелись возможности до строительства объекта принять соответствующие меры реагирования.

Однако администрация продолжало бездействовать даже после получения предупреждения антимонопольного органа.

Действия Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, выразившиеся в принятии постановления №5804 от 18.11.2013 «О предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке, находящемся по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, и утверждении акта выбора земельного участка», постановления №6295 от 12.12.2013 «О предоставлении ООО «Карина» земельного участка находящегося по ул.З.Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания с торговыми помещениями, апартаментами и подземной парковкой в аренду», в также действия по выдаче разрешения на строительство от 19.06.2015 и 08.04.2022, создало преимущественные условия осуществления хозяйственной деятельности ООО «Карина».

Указанное в частности подтверждается тем, 21.12.2022 обществом в адрес Администрации направлено заявление выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 26.12.2022 отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. 20.01.2023 ООО «Карина» оформлено в собственность нежилое помещение площадью 952,6 кв.м. (кадастровый номер 02:55:011020:306) (этаж №1, №2) вид разрешенного использования «лестничная клетка, спортивная и смотровая площадка, электрощитовая, узел управления), нежилое помещение площадью 32.4 кв.м. (кадастровый номер 02:55:011020:307) вид разрешенного использования «насосная».

01.01.2023 между ООО «Карина» и ИП _____ заключен договор аренды нежилого помещения №01, согласно которому индивидуальный предприниматель принимает во временное возмездное владение и пользование помещение свободного назначения площадью 771,1 кв.м.) спортивная и смотровая площадка на кровле здания (эксплуатируемая кровля).

01.02.2023 между ООО «Карина» и ООО «Вершина» заключен договор аренды нежилого помещения №01, согласно которому обществом принято во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение №4 площадью 178 кв.м., планируемое использование под кафе.

02.03.2023 между ООО «Карина» и Я _____ заключен договор купли-продажи №3, согласно которому Я _____ приобрела в собственность помещение с кадастровым номером 02:55:011020:303 площадью 102,8 кв.м.

По информации ООО «Карина» оставшиеся нежилые помещения также планируется сдавать в аренду либо продать.

Из аналитического отчета о состоянии конкуренции на рынке предоставления права владения и (или) пользования имуществом - земельных участков от 23.03.2023 следует, что действующим законодательством не определен круг лиц, которые

вправе принять участие в торгах по продаже или аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, в рамках проведенного краткого обзора установлено, что рынок предоставления права владения и (или) пользования имуществом - земельными участками не является закрытым и ограниченным в связи с тем, что любой хозяйствующий субъект вправе принять участие в соответствующих торгах, следовательно, является конкурентным.

Учитывая все вышеизложенное обстоятельства, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Ответчика в лице Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан имеется нарушение ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч.4 ст.48.1 Закона о защите конкуренции копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии с ч.5 ст.48.1 Закона о защите конкуренции 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 материалы дела от лиц, участвующих в деле, письменные возражения на заключение об обстоятельствах дела, не представлены.

От ООО «Карина» поступили устные пояснения, согласно которым общество сообщает, что состава нарушения не имеется. В постановлении Администрации имеется ссылка на публикацию в газете «Вечерняя Уфа», содержащую информацию и земельном участке. Постановления Администрации содержат нормы права, обосновывающие порядок предоставления земельного участка. Сроки давности истекли, поскольку земельный участок находится во владении и пользовании с 2013 года, правонарушение совершено 12.12.2013 (факт подписания Администрацией постановления). В связи с чем, производство по делу подлежит прекращению.

С озвученными устными возражениями ООО «Карина» согласиться нельзя по обстоятельствам, указанным в настоящем решении. Как следует из решения, правовых оснований для передачи спорного земельного участка в аренду без проведения торгов у Администрации не имелось. В соответствии со сложившейся судебной арбитражной практикой в случае, если договор аренды заключен в период действия закона, требующего обязательное проведение торгов (Земельный кодекс Российской Федерации), суды делают выводы об отсутствии оснований у органов власти (органов местного самоуправления) для непринятия мер по возврату этого имущества ввиду отсутствия правовых оснований у хозяйствующих субъектов пользоваться предметом договора аренды, при этом указанное нарушение носит длящийся характер (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.02.2014 по делу №А33-4210/2013).

Таким образом, учитывая вектор развития судебной практики, а также, что на момент возбуждения дела и его рассмотрения, нарушение норм антимонопольного

законодательства не устранено, а именно земельный участок находился в пользовании лица, не имеющего на то законного основания, выявленное антимонопольным органом нарушение ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции носит длящийся характер.

В ходе рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства, факт допущенного Администрацией нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции является установленным.

Оснований, предусмотренных ст.48 Закона о защите конкуренции для прекращения рассмотрения дела, не установлено.

Пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренцию комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Поскольку в рассматриваемом случае на спорном земельном участке имеется объект капитального строительства находящийся в собственности Общества, а также, что иные хозяйствующие субъекты путем аренды и купли-продажи осуществляют пользование нежилыми помещениями объекта, привести в первоначальное состояние не представляется возможным. В связи с чем, Комиссией принято решение предписание об устранении нарушения не выдавать.

Руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч. 1 – 4 ст.41, ст.48, ч.1, 2 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан (ИНН 0276097173) нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в ст.48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не установлены.

3. Предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

4. Передать материалы дела должностному лицу Башкортостанского УФАС России для принятия мер административного реагирования.

Председатель комиссии

Члены комиссии