



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 № 102/8001/23

На № _____ от _____

решение

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

Ответчики:

Министерство земельных и
имущественных отношений Республики
Башкортостан
450008, г.Уфа, ул.Цюрупы, 13
mli1981@list.ru

Управление земельных и имущественных
отношений Администрации городского
округа г.Уфа
450057, г.Уфа, пр.Октября, 56/3

Заинтересованное лицо:

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

ИП

г.Уфа, ул.Кавказская, 17/1, оф.19
г.Уфа, ул.Ю.Гагарина, д.12. кв./оф.1
@mail.ru

ООО «Вершина»

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

Л.А.

г.Нефтекамск, ул.Строителей, 97, кв.72

РЕШЕНИЕ

по делу №002/01/15-1758/2022

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,



2023-8856

ЧЛЕНОВ КОМИССИИ:

– 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 №002/01/15-1758/2022, возбужденного в отношении Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан и Министерства земельных и имущественных отношений 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 №002/01/15-1249/2022 и №002/01/15-1250/2022, направленных на прекращение действий, которых содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан рассмотрены действия Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по факту не выполнения предупреждения Башкортостанского УФАС России №002/01/15-1249/2022, №002/01/15-1250/2022, содержащее признаки нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Предупреждением Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, предупреждено о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) в течение сорока дней со дня получения предупреждения путем оказания содействия Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в осуществлении следующих действий:

- уведомлении о ничтожности договора аренды №1769-13 от 23.12.2013 земельного участка с кадастровым номером №02:55:011020:144, расположенного по адресу: г.Уфа, Кировский р-н, ул.З.Биишевой, площадью 1918 кв.м.;

- принятии мер по возврату Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан земельного участка с кадастровым номером №02:55:011020:144, расположенного по адресу: г.Уфа, Кировский р-н, ул.З.Биишевой, площадью 1918 кв.м. с прекращением всех ранее имевшихся у ООО «Карина» прав, обусловленных указанным выше договором аренды.

Данное предупреждение получено Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан 13.07.2022. Таким образом, истечение установленного срока для прекращения действий (бездействия) содержащих признаки нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, пришлось на 22.08.2022. Однако в предусмотренные сроки предупреждение не исполнено.

По результатам рассмотрения предупреждения Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан представлена письменная позиция, согласно которой оснований для исполнения предупреждения не усматривается. Таким образом, можно сделать вывод, что Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан на протяжении длительного периода времени не выполнены действия по надлежащему исполнению выданного предупреждения.

В соответствии с выданным Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан Министерство предупреждено о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) в течение сорока дней со дня получения настоящего Предупреждения путем осуществления следующих действий:

- уведомления о ничтожности договора аренды №1769-13 от 23.12.2013 земельного участка с кадастровым номером №02:55:011020:144, расположенного по адресу: г.Уфа, Кировский р-н, ул.З.Биишевой, площадью 1918 кв.м.;

- принятия мер по возврату Министерству земельных и имущественных 2022-2193 отношений Республики Башкортостан земельного участка с кадастровым номером №02:55:011020:144, расположенного по адресу: г.Уфа, Кировский р-н, ул.З.Биишевой, площадью 1918 кв.м. с прекращением всех ранее имевшихся у ООО «Карина» прав, обусловленных указанным выше договором аренды.

Данное предупреждение получено Министерством земельных и имущественных отношений 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 23.08.2022. Однако в предусмотренные сроки предупреждение не исполнено.

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 изложенными нормами, приказом №250/22 от 14.10.2022 в отношении Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан возбуждено дело по признакам нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Изучив материалы дела, Комиссией установлено следующее.

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).

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 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации) без проведения торгов, а также процедура предоставления земельного участка для строительства путем проведения торгов (п.4 ст.30 Земельного кодекса Российской Федерации Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно ст.29 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно ч.8 ст.31 Земельного кодекса Российской Федерации (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 Земельного кодекса Российской Федерации (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.

Из материалов дела следует, что 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае, земельный участок с кадастровым номером №02:55:011020:144, площадью 1918 кв.м., относящийся с 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.

Между тем 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.

Следовательно, отсутствовали законные основания Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа для заключения договора аренды 23.12.2013.

Кроме того, из положений заключенного договора аренды, следует, что 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.

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.

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.

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, 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.

В соответствии с п.1 ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Наряду с указанными в п.1 ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным п.2 ст.45 Кодекса:

1) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при: использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; порче земель; невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 кодекса;

3) в иных предусмотренных кодексом, другими федеральными законами случаях.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст.619 Гражданского Кодекса (далее – ГК РФ).

Статьей 622 ГК РФ определено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Учитывая, что в рассматриваемом случае договор аренды земельного участка заключен в нарушение законодательства на срок более пяти лет, принимая во

внимание нормы п.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 450 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в ст.619 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Однако соответствующие действия по расторжению договора аренды от 22.12.2013 №6295 Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан не приняты.

Также 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 из п.3.1 договора аренды №1769-13 слова «срок аренды для проектирования строительства – 3 года, для эксплуатации – 46 лет».

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 1 постановления от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснил, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (ст.168 Гражданского

кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора.

В силу ч.1 ст.432 Гражданского кодекса Российской Федерации существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Исходя из указанной нормы, площадь земельного участка, разрешенное использование земельного участка и цель его предоставления относятся к существенным условиям договора аренды.

В соответствии с ч.1 ст.451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Таким образом, действия Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, выразившиеся в заключении договора аренды №1769-13 с ООО «Карина» без проведения торгов, не принятии мер по прекращению обязательств по договору аренды (расторжение), изменении существенных условий договора аренды, создало преимущественные условия осуществления хозяйственной деятельности ООО «Карина», что привело или может привести к ограничению конкуренции.

Фактически договор аренды, заключенный между Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан (реорганизовано путем переименования в Управление земельных и имущественных отношений (решение Совета городского округа г.Уфа Республики Башкортостан №42/15 от 26.02.2015) и ООО «Карина» 23.12.2013 №1769-13 является ничтожным и не порождает правовых последствий.

Отсутствие правовых оснований для заключения с обществом договора аренды также подтверждается решение Комиссии антимонопольного органа по делу №002/01/15-1757/2022 от 14.07.2023, которым установлен факт нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан.

Кроме того, следует отметить, что также указанным решением установлено, что 19.06.2015 обществу выдано разрешение на строительство срок действия которого истек 30.05.2016.

Между тем в определенные сроки как установлено ранее, общество к строительству объекта на незаконно арендуемом участке не приступило. Изложенное в очередной раз подтверждает бездействие со стороны арендодателя — Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан.

Предоставление в указанной ситуации преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности хозяйствующим субъектам, свидетельствует о совершении Управлением земельных и имущественных

отношений Администрации 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.

В соответствии с п.1.1 Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, утвержденного Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 31.01.2014 № 35, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан является республиканским органом исполнительной власти, осуществляющим в пределах своей компетенции права собственника земельных ресурсов и государственного имущества Республики Башкортостан, функции в области землеустройства.

В настоящее время принят Закон Республики Башкортостан от 02.11.2020 года № 319-з «О внесении изменений в ст.10.1 Закона Республики Башкортостан «О местном самоуправлении в Республике Башкортостан», согласно которому с 2021 года полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, передаются от органов местного самоуправления органам государственной власти Республики Башкортостан – Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

Решением Совета городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 23.12.2020 №72/12 внесены изменения в Положение об Управлении земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, исключающим возможность управления осуществлять деятельность по осуществлению прав по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Учитывая изложенное, с момента передачи Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан полномочий по распоряжению земельными участками государственная собственность на которые не разграничена, меры по прекращению обязательств по договору аренды, возврату незаконно переданного в аренду обществу земельного участка в силу бездействия Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан должны были быть совершены Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

В материалы дела Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по запросу Комиссии представлены документы, свидетельствующие о том, что 03.11.2022 в адрес общества направлено письмо с просьбой подписать соглашение о расторжении и оформить акт возврата спорного земельного участка.

Между тем проанализировав представленные документы, установлено, что адрес, указанный в почтовой квитанции не соответствует юридическому адресу общества, а именно в описании адреса отсутствует информация о помещении, в котором располагается общество (ком.16). Ввиду неверного указания адреса доставки, обществом письмо Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан обществом не получено. Каких-либо иных попыток и мер по возврату незаконно переданного в аренду обществу спорного

земельного участка органом власти не принято.

Согласно представленной ООО «Карина» информации 08.04.2022 было получено разрешение на строительство 02-RU 03308000-1983П-2022. 21.12.2022 общество обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 26.12.2022 получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Наименование объекта «Административное здание с подземной парковкой по ул.З. Биишевой в Кировском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан. На все помещения оформлено право собственности.

Из материалов дела следует, что 01.01.2023 между ООО «Карина» и ИП заключен договор аренды нежилого помещения №01, в соответствии с которым предприниматель принял во временное возмездное владение и пользование помещение свободного назначения площадью 771,1 кв.м. (спортивная смотровая площадка на кровле здания (эксплуатируемая кровля).

01.02.2023 между ООО «Карина» и ООО «Вершина» заключен договор аренды нежилого помещения №01, в соответствии с которым последний принял во временное возмездное владение и пользование помещение №4 площадью 178 кв.м. под кафе.

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

По информации общества оставшиеся помещения планируется сдать в аренду либо продать.

В соответствии с аналитическим отчетом о состоянии конкуренции на рынке предоставления права владения и (или) пользования имуществом — земельным участком такой рынок является конкурентным, не является закрытым и ограниченным, поскольку любой хозяйствующий субъект вправе принять участие в соответствующих торгах.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа и Министерства земельных и имущественных отношений 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, письменных возражений на заключение об обстоятельствах дела не поступило.

От общества в ходе рассмотрения дела поступили устные возражения, согласно

которым, по мнению общества, в рассматриваемом случае отсутствует состав нарушения. В постановлении Администрации имеется ссылка на публикацию в газете «Вечерняя Уфа», содержащую информацию о земельном участке. Постановления Администрации содержат нормы права, обосновывающие порядок предоставления земельного участка. Также, по мнению общества, сроки давности истекли, поскольку спорный 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 общества согласиться нельзя как противоречащим обстоятельствам дела. Комиссией установлено, что спорный земельный участок предоставлен обществу без проведения торгов, что установлено решением Комиссии Башкортостанского УФАС России по делу №002/01/15-1757/2022, в этой связи, правовых оснований для заключения договора аренды отсутствовали.

Сформировавшаяся на сегодняшний день судебная практика свидетельствует о том, что если договор аренды заключен в период действия закона, требующего обязательного проведения торгов, суды делают выводы об отсутствии оснований у органов власти для не принятия мер по возврату этого имущества ввиду отсутствия правовых оснований у хозяйствующих субъектов пользоваться предметом договора аренды, при это указанное нарушение носит длящийся характер.

Учитывая вышеизложенное, принимая во внимание, что спорный земельный участок незаконно находится и по настоящее время в аренду у общества, при этом органами власти не были приняты соответствующие меры реагирования, факт допущенного Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции является установленным.

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

Предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства принято не выдавать в связи с невозможностью приведения положения дел в первоначальное состояние и восстановлению прав, поскольку на спорном земельном участке имеется объект капитального строительства, находящийся в собственности общества, а также, что ряд хозяйствующих субъектов арендует часть помещений, а одно помещение выкуплено.

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 Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан (ИНН 0276130085), Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (ИНН 0274045532) 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