



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Ростовской области**

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403  
г. Ростов-на-Дону, 344006  
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59  
e-mail: to61@fas.gov.ru

23.04.19 № 6944/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Администрация Азовского района**  
ул. Московская, 58, г. Азов, 346780

**Комитет имущественных отношений  
Азовского района**

ул. Московская, 58, г. Азов, 346780

**ООО «Спец ЖКХ»**

ул. Привокзальная, 12, оф.8,  
г. Азов, 346780

**ООО «Азов Логистик»**

ул. Строительная, 3, с. Кагальник,  
Азовский район, Ростовской области, 346770

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА №061/01/15-722/2019 О НАРУШЕНИИ  
АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ**

23 апреля 2019 г.

г. Ростов-на-Дону

Председатель Комиссии Ростовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

**УСТАНОВИЛ:**

В Ростовское УФАС России 09.11.2018г. поступила жалоба ООО «Азов-Логистик» (вх. № 16422, далее - Заявитель) на МП «Азововодоканал» (далее - МП), выразившиеся в заключении с ООО «СпецЖКХ» 26.02.2018г. по результатам торгов договора купли-продажи шламонакопителя общей площадью 140 046 кв.м. с кадастровым номером 61:01:0000000:2110, находящегося по адресу Ростовская область, Азовский район, расположенного на 500 м севернее площадки очистных сооружений канализации г. Азова и западной стороной своей примыкающего к существующему и проектируемому напорным коллекторам, транспортирующим очищенные сточные воды к рассеивающему выпуску р.Дон, принадлежащего продавцу на праве хозяйственного ведения и находящегося в муниципальной собственности г. Азова без проведения публичных процедур, предусмотренных федеральным законодательством РФ, на основании которого между Комитетом имущественных отношений Азовского района (далее - КИО) и ООО «Спец ЖКХ» подписан договор аренды №8/6 от 05.09.2018г., предметом которого является передача арендатору во временное пользование сроком на 49 лет земельного участка площадью 216 854 кв.м. (превышает площадь шламонакопителя на 8 га) под сооружением шламонакопителя с кадастровым номером 61:01:0600004:742. По информации Заявителя, данные обстоятельства ущемляют его права поскольку земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600004:742 граничит с принадлежащим ему земельным участком с кадастровым номером 61:01:0600004:354 и в приобретении которого он заинтересован для расширения территории своего предприятия.

На основании данного заявления Ростовским УФАС России возбуждено дело №2059/04 в отношении МП по признакам нарушения ст.17 ФЗ «О защите конкуренции», которое решением от 12.02.2019г. прекращено в связи с отсутствием нарушения ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку согласно подпункту 9 п.2 ст.3 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении муниципальными предприятиями имущества, закрепленного за ним в хозяйственном ведении.

**006698**

Вместе с тем, в рамках дела №2059/04 КИО представлены в материалы дела: Постановление Администрации Азовского района от 14.08.2018г. №824 «О предоставлении ООО «СпецЖКХ» права аренды земельного участка», на основании которого ООО «Спец ЖКХ» предложено заключить в КИО договор аренды земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600004:742 на 49 лет без проведения торгов на основании пп.9 п.2 ст.39.6 Земельного Кодекса РФ, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления.

В соответствии с п.1 ст.39.20 Земельного Кодекса РФ, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

05.09.2018г. на вышеуказанный земельный участок КИО заключен с ООО «Спец ЖКХ» договор аренды №8/6 сроком с 14.08.2018г. по 13.08.2067г.

Из письменных пояснений КИО по факту предоставления ООО «Спец ЖКХ» в аренду земельного участка площадью существенно превышающей площадь сооружения (шламонакопителя) следует, что согласно Правилам землепользования и застройки территории Кагальницкого сельского поселения параметры разрешенного использования земельного участка с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», а именно (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются.

Вместе с тем, в соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», испрашиваемый земельный участок должен быть сформирован для целей эксплуатации принадлежащего заявителю объекта недвижимости, расположенного на данном участке, в размере необходимом для такой эксплуатации.

При этом сам по себе факт постановки земельного участка на кадастровый учет, как и предшествующее ему утверждение схемы расположения участка, такими доказательствами выступать не могут. Собственник объектов недвижимости, требующий предоставления земельного участка, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

Из анализа представленных материалов следует, что ООО «Спец ЖКХ» предоставлен земельный участок площадью на 36% больше, чем площадь земельного участка, отведенная под шламонакопитель, при этом сведения о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600004:742 общей площадью 216854 кв.м. необходим для эксплуатации шламонакопителя КИО не представлены, равно как и ООО «Спец ЖКХ» при испрашивании данного земельного участка в аренду.

Не выяснение Администрацией Азовского района и КИО обстоятельств, связанных с размером (площадью) земельного участка, необходимого для использования объекта, размещенного в его границах, а также обстоятельств, связанных с возможностью/невозможностью раздела спорного участка при принятии решения о предоставлении вышеуказанного земельного участка общей площадью 216854 кв. м. привело к тому, что ООО «Спец ЖКХ» получило преимущество в получении земельного участка в обход публичных процедур, что, в свою очередь, привело к ущемлению прав и интересов Заявителя ООО «Азов-Логистик», земельный участок, которого (кадастровый номер 61:01:0600004:354) граничит с данным земельным участком, поскольку ООО «Азов-Логистик» заинтересовано в приобретении земельного участка с целью расширения территории предприятия и развития бизнеса.

Вместе с тем, согласно ст.39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Кроме того, согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.04.2011г. №14686/10 по делу А13-10558/2008: «в тех случаях, когда требуется проведение

конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, не может не влиять на конкуренцию».

Статья 15 ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, в действиях Администрации, выразившихся в принятии Постановления №824 от 14.08.2018г. «О предоставлении ООО «Спец ЖКХ» права аренды земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600004:742 общей площадью 216854 кв.м., а также в действиях КИО по заключению с ООО «Спец ЖКХ» договора аренды вышеуказанного земельного участка 05.09.2018г. №8/6 без проведения публичных процедур могут содержаться признаки нарушения ст.15 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая вышеизложенное, в соответствии с п.3.2 ч.1 ст.23, ст.39.1, ч.8 ст.44 ФЗ «О защите конкуренции» 08.02.2019г. Ростовское УФАС России выдало Администрации Азовского района предупреждение об отмене акта, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения и КИО о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства и принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

Согласно предупреждению Администрации Азовского района (исх. № 2078/04 от 08.02.2019) в срок до 01.04.2019г. необходимо было отменить Постановление №824 от 14.08.2018г. и принять меры по распоряжению земельным участком в порядке, предусмотренном Земельным Кодексом РФ, в том числе с учетом установления оснований для предоставления ООО «СпецЖКХ» земельного участка (его части) вне процедуры торгов, определения площади земельного участка, занятого объектом общества и необходимого для его использования.

В своем ответе (вх.№5205 от 03.04.2019г.) Администрация Азовского района указала, что Постановление №824 от 14.08.2018г. «О предоставлении ООО «СпецЖКХ» земельного участка» издано в соответствии со ст.39.6 ЗК РФ. Таким образом Предупреждение Ростовского УФАС России от 08.02.2018г. (исх.№2078/04) Администрацией Азовского района не исполнено.

В свою очередь согласно предупреждению (исх.№ 2073/04 от 08.02.2019) КИО в срок до 15.04.2019г. необходимо было расторгнуть договор №8/6 от 05.09.2018г. принять меры по распоряжению земельным участком в порядке, предусмотренном Земельным Кодексом РФ, в том числе с учетом установления оснований для предоставления ООО «СпецЖКХ» земельного участка (его части) вне процедуры торгов, определения площади земельного участка, занятого объектом общества и необходимого для его использования).

Однако 29.03.2019г. в Ростовское УФАС России от КИО поступили пояснения, из которых следует, что поскольку Администрацией Азовского района в адрес Ростовского УФАС России направлено письмо о том, что постановление №824 от 14.08.2018г. «О предоставлении ООО «Спец ЖКХ земельного участка» издано в соответствии со ст.39.6 Земельного Кодекса РФ и не содержит признаков нарушения ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», то и договор аренды №8/6 от 05.09.2018г. не подлежит отмене. Таким образом Предупреждение Ростовского УФАС России от 08.02.2019г. (исх.№2073/04) КИО не исполнено.

Вместе с тем ООО «СпецЖКХ» обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением о признании недействительными вышеуказанных предупреждений (Определение Арбитражного суда Ростовской области от 20.03.2019г. о принятии заявления к производству по делу № А53-5568/2019).

ФЗ «О защите конкуренции» не предусмотрена процедура приостановления срока исполнения предупреждения в связи с его обжалованием в суде.

В силу ч. 8 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае не выполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства, антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенных обстоятельств, издан Приказ Ростовского УФАС России от 15.04.2019 г. № 152 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрации Азовского района и Комитетом имущественных отношений Азовского района ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В этой связи, руководствуясь ч. 13 ст. 44 ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 061/01/15-722/2019 к рассмотрению на 25.06 2019 г. в 11 час. 00 мин. по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, оф. 403, ком. 20.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела №061/01/15-722/2019 в качестве:

- заявителя: ООО «Азов Логистик».

- ответчика: Администрацию Азовского района и Комитет имущественных отношений Азовского района;

- заинтересованного лица: ООО «СпецЖКХ».

3. Администрации Азовского района в срок до 10.06 2019 г. представить в Ростовское УФАС России следующие документы (заверенные копии) и информацию:

3.1. Обращалось ли ООО «Азов Логистик» с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600004:742? Если да, то, какое решение принято по данному заявлению с приложением подтверждающих документов.

3.2. Письменное мотивированное обоснование со ссылками на нормы федерального законодательства правомерности того, что, поскольку актом органа местного самоуправления (в данном случае Правилами землепользования и застройки территории Кагальницкого сельского поселения) параметры разрешенного использования земельного участка с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», а именно (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются, то уполномоченный орган (в частности Администрация Азовского района) вправе предоставить заинтересованному лицу в аренду земельный участок заявленной площадью без выяснения наличия доказательств, подтверждающих необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также соразмерности площади предоставляемого земельного участка площади объектам недвижимости, находящимся в собственности (или на ином праве) заявителя.

3.3. Правила землепользования и застройки территории Кагальницкого сельского поселения.

3.4. Документы, направленные в адрес Администрации Азовского района по результатам проверки Азовской межрайонной прокуратуры по вопросу предоставления в аренду земельного участка 61:01:0600004:742.

4. ООО «Азов Логистик» в срок до 10.06 2019 г. представить в Ростовское УФАС России возражения на доводы Администрации Азовского района, Комитета имущественных отношений Азовского района, ООО СпецЖКХ», имеющиеся в материалах дела.

Явка лиц, участвующих в деле, по делу или его представителя (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Согласно ст. 43 ФЗ «О защите конкуренции», с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела.

**Примечание:** непредставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 4 настоящей статьи, а равно предоставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа (ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ).

**Председатель Комиссии**

**В.Л. Частников**