



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

05.04.2023 № 100/3596/23

На № _____ от _____

заключение об обстоятельствах дела

Заявитель:

ИП
450068, г. Уфа, ул.

ООО «СтройТехСервис»
450112, г. Уфа, Цветочная, д. 38

ООО «Феррум-Уфа»
450112, г. Уфа, ул. Цветочная. 38

Ответчик:

Министерство земельных и
имущественных отношений Республики
Башкортостан
450008, РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы, 13

Заинтересованное лицо:

ООО «Рудерис»
450112, РБ, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38,
оф. 202, эт. 2

Заключение
об обстоятельствах дела №002/01/15-1705/2021 о нарушении
антимонопольного законодательства

05.04.2023

г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

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

Председателя комиссии:

– заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

Членов комиссии:

– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

– специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан



2023-3937

(далее – Комиссия), при рассмотрении дела №002/01/15-1705/2021, возбужденного приказом № 219 от 15.09.2021 года в отношении Министерства земельных и имущественных отношений РБ (ИНН 0274045532, 450008, РБ, г.Уфа, ул.Цюрупы,13) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в принятии акта (Приказа №1336 от 09.09.2020), заключения договора аренды земельного участка (№2-21 (РБ) от 11.03.2021), что привело к созданию необоснованного преимущества в осуществлении деятельности ООО «Рудерис», а также в дальнейшем привело к дискриминационным действиям в отношении хозяйствующих субъектов (арендаторам нежилых помещений на земельному участку 02:55:020309:53) со стороны ООО «Рудерис» в препятствовании пользованием имуществом и доступа к земельному участку,

УСТАНОВИЛА:

Башкортостанское УФАС России (далее также – Управление, антимонопольный орган), изучив обращения ООО "Феррум-Уфа", ООО "Стройтехсервис", ИП ИП ИП ООО «АвтоПлюс», установило в действиях Министерства земельных и имущественных отношений РБ признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В целях пресечения действий предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а также согласно пункту 2 части 2 статьи 39 и статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, Управлением Министерству земельных и имущественных отношений РБ выдано предупреждение №002/01/15-1403/2021 (исх.9/8489 от 12.07.2021) о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения в течение 30 рабочих дней со дня получения настоящего Предупреждения путем отмены приказа №1336 от 09.09.2020 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого при разделе находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан земельного участка с кадастром номером 02:55:020309:53; уведомления ООО «Рудерис» (ОГРН 1030200943740) о том, что договор аренды земельного участка №2-21 (РБ) от 11.03.2021 являются ничтожными; осуществления возврата из незаконного пользования ООО «Рудерис» (ОГРН 1030200943740) в казну Республики Башкортостан земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616.

Согласно уведомлению о вручении заказного письма, Министерством земельных и имущественных отношений РБ данное предупреждение получено

16.07.2021, исходя из которого следует, что срок исполнения предупреждения до 30.08.2021.

23.08.2021 от Министерства земельных и имущественных отношений РБ (далее - Министерство) получено письмо (вх.13887), согласно которому предупреждение №002/01/15-1403/2021 будет обжаловаться в Арбитражном суде РБ.

Таким образом, истечение установленного срока для прекращения действий (бездействия) содержащих признаки нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции, пришлось на 30.08.2021. Однако в предусмотренные сроки предупреждение №002/01/15-1403/2021 не исполнено.

Согласно 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.

В виду неисполнения Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан данного предупреждения Управлением возбуждено настоящее дело по признакам нарушения Минземимуществом РБ части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 21.10.2021 рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства приостановлено до рассмотрения и вступления в законную силу решения Арбитражного суда Республики Башкортостан по делу №А07-22810/2021.

Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2022 в удовлетворении требований Министерства о признании предупреждения антимонопольного органа недействительным отказано.

Определением Комиссии Башкортостанского УФАС России от 07.10.2022 производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства №002/01/15-1705/2021 возобновлено.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 20.12.2022 решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Определением Верховного суда Российской Федерации от 03.04.2023 в передаче кассационной жалобы Министерства отказано.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

Часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) запрещает органам власти (государственным органам и органам местного самоуправления) и организациям, осуществляющим их функции, совершать действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция -соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

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

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

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

В пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 2 от 04 марта 2021 года указано, что угроза наступления неблагоприятных последствий для конкуренции в результате принятия правовых актов, совершения действий (бездействия) предполагается и не требует дополнительного доказывания антимонопольным органом в случаях нарушения запретов, прямо сформулированных в частях 1 - 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

25.09.2014 между Министерством земельных и имущественных отношений РБ и ГУП «Башавтотранс» заключен договор №РБ 14-14 аренды земельного участка в соответствии с приказом Министерства земельных и имущественных отношений РБ №596 от 08.05.2014, согласно которому предметом договора является аренда земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53, расположенный по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, для эксплуатации производственной базы, общей площадью 23 009 кв.м.

Срок договора был установлен с 08.05.2014 по 07.05.2019.

11.05.2018 ООО «Ребус» по заказу ГУП «Башавтотранс» составлен отчет № 133-18/Н от 11.05.2018 г. об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - здание, строения и сооружения (20 позиций), расположенные по адресу: РБ, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38, стоимость которых по состоянию на 03.05.2018 г. составила 29 518 000 рублей.

Согласно приказу №812 от 29.06.2018 Министерство земельных и имущественных отношений РБ на основании обращения ГУП «Башавтотранс» РБ, разрешил указанному учреждению осуществить продажу на аукционе недвижимого имущества, сооружений, расположенных по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, по цене согласно отчету о рыночной стоимости №133-18/н от 11.05.2018:

Проходная (литер Н) –12,6 кв.м., 32 470,00 рублей.

Контора, мойка (литеры Ж, Ж1) – 616,3 кв.м., 5 282 250,00 рублей.

Строение – склад (литер Б) – 28,1 кв.м., 51 070, 00 рублей.

Строение – склад (литер Л) –18,6 кв.м., 53 430,00 рублей.

Строение – мастерская по ремонту автотранспорта (литер А) –3 648,8 кв.м., 12 656 730,00 рублей.

Строение – склад (литер В) –21 кв.м., 87 370,00 рублей.

Здание кузницы, склад (литеры М, М1) – 743,7 кв.м., 809 380,00 рублей.

Склад (литер Е) – 33,6 кв.м., 28 340,00 рублей.

Склад (литер Д) –388,5 кв.м., 1 897 120,00 рублей.

Ограждение (литер I) – Протяженностью 344,2 п.м., 132 540,00 рублей.

Ограждение (литер II) – Протяженностью 6,1 п.м., 7 970,00 рублей.

Ворота (литер III) – Протяженностью 4 п.м., 5 310,00 рублей.

Ворота (литер IV) – Протяженностью 4 п.м., 5 020,00 рублей.

Ворота (литер V) – Протяженностью 3,5 п.м., 4 430,00 рублей.

Ворота (литер VI) – Протяженностью 5,45 п.м., 7 080,00 рублей.

Замоещение (литер VII) – 10 677,6 кв.м., 4 367 190,00 рублей.

05.07.2018 на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> ГУП «Башавтотранс» РБ опубликовал извещение о проведении открытого аукциона по продаже государственного имущества, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия «Башавтотранс» Республики Башкортостан и расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38.

Имущество находилось на земельном участке – кадастровый номер 02:55:020309:53, общей площадью 23 009 кв.м., из категории земель населенных пунктов (договор аренды земельного участка № РБ 14-14 от 25.09.2014 г., срок действия договора 08.05.2014 – 07.05.2019 г.).

Согласно п.1.4. Документации, на продажу на аукционе выставляется Имущество одним лотом – Лот № 1 в составе недвижимого имущества и сооружений, указанных в приказе МЗИО РБ №812 от 29.06.2018 с начальной ценой – 25 427 700,00 рублей.

Собственником указанного имущества являлось – Республика Башкортостан и решение о продаже принято Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

Согласно п.1.8. Документации установлены следующие обременения:

- Аренда нежилых помещений:

1) литер А, пом. № 75, площадью 32 кв.м., договор № 11676 от 26.05.2014 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

2) литер А, пом. № 72, 72а, общей площадью 34,4 кв.м., договор № 12400.а от 09.06.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

3) литер А, пом. № 77, площадью 36,1 кв.м., договор № 12401.а от 02.06.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

4) литер А, пом. № 40-54, 62-64, общей площадью 172 кв.м., договор № 24/3 от 01.08.2017 г., срок действия 21.07.2017 – 16.07.2018 г.;

5) литер Б, пом. № 1, площадью 28,1 кв.м., договор № 12243.а от 07.03.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

6) литер Ж, пом. № 16, площадью 15 кв.м., договор № 11931.а от 25.07.2017 г., срок действия 05.06.2017 – 04.06.2022 г.;

7) литер Ж, пом. № 17, 18, общей площадью 20 кв.м., договор № 12241.а от 07.03.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

8) литер Ж, пом. № 10, площадью 29,1 кв.м., договор № 19/3 от 23.06.2017 г., срок действия 20.06.2017 – 19.06.2020 г.;

9) литер Ж, пом. № 9, 10, общей площадью 116,6 кв.м., договор № 18/3 от 23.06.2017 г., срок действия 20.06.2017 – 19.06.2020 г.;

10) литер Ж, пом. № 11, 12, 13, 14, 15, общей площадью 42,4 кв.м., договор № 20/3 от 23.06.2017 г., срок действия 20.06.2017 – 19.06.2020 г.;

11) литер Ж, пом. № 6, площадью 7,7 кв.м., договор № 22/3 от 20.07.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

12) литер Ж, пом. № 8, площадью 10,1 кв.м., договор № 21/3 от 20.07.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок;

13) литер М, пом. № 1, 2, общей площадью 54,3 кв.м., договор 25/3 от 01.08.2017 г., срок действия 21.07.2017 – 16.07.2018 г.;

14) литер М1, пом. № 1, площадью 34,7 кв.м., договор № 12242.а от 07.03.2017 г., в связи с истечением срока действия договор продлен на неопределенный срок.

- Оказание услуг по организации стоянки транспортных средств:

1) договор № 25/17 от 03.04.2017 г., срок действия 01.04.2017 – 31.12.2018 г., площадь под стоянку – 150 кв.м.;

2) договор № 21/17 от 28.04.2017 г., срок действия 01.05.2017 – 01.05.2019 г., площадь под стоянку – 195 кв.м.;

3) договор № 35/17 от 02.05.2017 г., срок действия 01.05.2017 – 01.05.2019 г., площадь под стоянку – 100 кв.м.;

4) договор № 10/18 от 01.07.2018 г., срок действия 01.07.2018 – 31.12.2018 г., площадь под стоянку – 100 кв.м.;

5) договор № 22/16 от 01.07.2016 г., срок действия 01.07.2016 – 31.12.2018 г., площадь под стоянку – 800 кв.м.;

6) договор № 21/17 от 02.05.2017 г., срок действия 01.05.2017 – 01.05.2019 г., площадь под стоянку – 200 кв.м.;

7) договор № 32/17 от 31.03.2017 г., срок действия 01.04.2017 – 31.12.2018 г., площадь под стоянку – 16 кв.м.;

8) договор № 47/17 от 21.08.2017 г., срок действия 20.08.2017 – 20.08.2018 г., площадь под стоянку – 50 кв.м.;

9) договор № 12/16 – ст. от 18.04.2016 г., срок действия 18.04.2016 – 31.12.2018 г., площадь под стоянку – 55 кв.м.

- Беспрепятственный доступ третьих лиц (обладающих правом собственности, правом пользования, а также субъектов, связанных договорными обязательствами) к объектам недвижимого имущества, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан и закрепленным на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием «Башавтотранс» Республики Башкортостан, а именно:

1) клуб, столовая, столярная мастерская, мойка – литеры И, И1, общей площадью 839,7 кв.м., инв. № 1725, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38; право хозяйственного ведения подтверждается свидетельством о государственной регистрации права: серия 04 АБ № 584239 от 03.09.2008 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 июня 2006 года сделана запись регистрации: № 02-04-01/275/2005-074;

2) строение – закрытая стоянка – литер К, общей площадью 4 090,5 кв.м., инв. № 1725, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38; право хозяйственного ведения подтверждается свидетельством о государственной регистрации права: серия 04 АБ № 584238 от 03.09.2008 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2006 года сделана запись регистрации: № 02-04-01/239/2005-405.

- Хранение имущества: договор № 11/17 от 09.01.2018 г., срок действия 01.01.2018 – 30.08.2018 г., хранение переносного торгового киоска, общей площадью 54 кв.м.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 03.08.2018 участниками открытого аукциона были ООО «Рудерис» (ОГРН 1030200943740), ООО «Аукционная компания Башкортостан (ОГРН 1050204509607).

Согласно итоговому протоколу от 08.08.2018 победителем стало ООО «Рудерис» (ОГРН 1030200943740), предложивший максимальную цену в размере 25 681 977,00 рублей.

15.08.2018 ГУП «Башавтотранс» и ООО «Рудерис» заключили договор №6 купли-продажи государственного имущества, указанного выше на сумму в размере 25 681 977,00 рублей.

17.08.2018 согласно акту приема-передачи к договору купли-продажи государственного имущества №6 от 15.08.2018 г. ГУП «Башавтотранс» передал ООО «Рудерис» имущество, указанное выше.

06.09.2019 Министерство земельных и имущественных отношений РБ и ГУП «Башавтотранс» заключили договор аренды №РБ 33-19 земельного участка, находящегося в государственной собственности РБ, с множественностью лиц на стороне арендатора.

Предметом договора являлись части зданий, сооружений, расположенных на земельном участке с кадастром номером 02:55:020309:53 по адресу: г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, для эксплуатации производственной базы, общей площадью 23 009 кв.м. на срок с 08.05.2019 по 07.05.2024.

Размер годовой арендной платы составил 10864/23009 доли от общей площади земельного участка. Арендная плата за период с 08.05.2019 по 31.12.2019 составил 92 828,63 рублей.

На момент заключения настоящего договора, сдаваемый в аренду земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:53 принадлежал Министерству земельных и имущественных отношений РБ

06.12.2019 Министерство земельных и имущественных отношений направило в адрес ГУП «Башавтотранс» письмо исх.№НП-25/16516, согласно которому предприятию дано разрешение на заключение на новый срок договоров аренды с ООО «Феррум-Уфа» в отношении части нежилых помещений №№8, 8а на 1 этаже площадью 467,6 кв.м. в здании литеры К, расположенном по адресу: г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, на новый срок 11 месяцев 25 дней для производственной деятельности при условии проведения ГУП «Башавтотранс» оценки рыночной стоимости годовой арендной платы.

В 2019 по заказу ГУП «Башавтотранс» ИП _____ проведена независимая оценка рыночной стоимости права временного пользования на условиях аренды нежилым помещением, расположенным по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38.

Согласно отчету №011/136-19 рыночная стоимость права временного пользования, определенная по состоянию на 20.12.2019 года составило 98 664,00 рублей (литер К, пом.8, 8а) общей площадью 467,6 кв.м, 16 660,00 рублей (литер К пом.1) общей площадью 70 кв.м.

23.01.2020 между ГУП «Башавтотранс» и ООО «Феррум-Уфа» заключен договор аренды №1/3. в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за государственным унитарным предприятием.

Предметом договора являлось объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, включающий в себя: часть

нежилых помещений на первом этаже одноэтажного здания (Литер К, часть пом. №8, 8а), общей площадью 467,6 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность.

Срок действия договора действует с 20.12.2019 по 15.12.2020 г. Размер арендной платы составил 98 663,6 рублей в месяц.

27.02.2020 УПАП №2 филиал ГУП «Башавтотранс» направил в адрес ООО «Феррум-Уфа» информационное письмо следующего содержания.

Ввиду наличия арендуемых площадей указанному лицу по адресу г.Уфа, ул.Цветочная,38 и наличия преимущественного права их выкупа, ГУП «Башавтотранс» предлагает реализовать преимущественное право выкупа в связи, с тем, что собственник (арендодатель) принял решение о продаже всего комплекса недвижимого имущества по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38, единым лотом, Рыночная стоимость комплекса составляет 31 996 000,00 рублей, в том числе закрытая стоянка (литер К) – 26 522 000,00 рублей.

ООО «Феррум-Уфа» на указанное предложение ответил письмом следующего содержания.

ООО «Феррум-Уфа» намерено воспользоваться преимущественным правом и выкупить арендуемые нежилые помещения № 56, 5в, общей площадью 424,2 кв.м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38, литер К, первый этаж.

04.09.2020 ООО «Рудерис» в адрес Министерства земельных и имущественных отношений РБ направил письмо (исх.220/20), согласно которому просит в связи с необходимостью образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53, с целью заключения договора аренды, согласовать приложенный межевой план.

08.09.2020 Генеральный директор ГУП «Башавтотранс» направил письмо исх.№09—102/3011 в адрес заместителя министра земельных и имущественных отношений РБ, согласно которому просит в целях экономии арендной платы и эксплуатации, расположенных на земельном участке оставшихся объектов недвижимого имущества (закрытая стоянка, лит. К, клуб, столовая, мастерская, мойка, лит. И, И1), принадлежащих ГУП «Башавтотранс» на праве хозяйственного ведения, образовать земельный участок под данными объектами.

09.09.2020 Приказом Министерства земельных и имущественных отношений РБ №1336 утвердил схему расположения земельного участка 02:55:020309:53:3У1 на кадастровом плане территории; принял характеристики: площадь – 17 315 кв.м., местоположение – РБ, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Цветочная, разрешенное использование – для эксплуатации производственной базы, категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона: производственная зона.

Также в приказе в п.3 указано, что ООО «Рудерис» имеет право без доверенности обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и о государственной регистрации права собственности РБ на образуемый земельный участок.

22.10.2020 в ЕГРН по земельному участку с кадастровым номером 02:55:020309:53 внесено изменение в сведения о площади со значения 23 009 кв.м. на значение 5 694 кв.м. Кадастровая стоимость данного земельного участка составила 9 946 279,2 рубля.

В результате кадастровых работ образован земельный участок 02:55:020309:616, площадью 17 315 кв.м. под объектами, принадлежащими ООО «Рудерис», а земельный участок 02:55:020309:53 площадью 5 694 кв.м. под объектами ГУП «Башавтотранс».

24.11.2020 ООО «Стройтехсервис» направило письмо в адрес ГУП «Башавтотранс» с просьбой продления договора аренды в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных на праве хозяйственного ведения за ГУП «Башавтотранс», расположенных по адресу: г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, литер И, помещения №5,5а,9а,9б, общей площадью 73,2 кв.м. и литер И1, пом. №1 площадью 224,4 кв.м.

Также в письме указано, что ООО «Стройтехсервис» намерено реализовать преимущественное право выкупа недвижимого имущества на предложенных ранее условиях.

26.11.2020 Генеральный директор ГУП «Башавтотранс» направил письмо исх.№07-1-02/3988 в адрес ГКУ «Управление имуществом казны РБ», с просьбой внести изменения в договор аренды от 06.09.2019 №РБ 33-19, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и Министерством земельных и имущественных отношений РБ, в связи с уменьшением площади и кадастровой стоимости земельного участка, с кадастровым номером 02:55:020309:53, расположенный по адресу: г.Уфа, ул.Цветочная, д.38 и пересчитать арендную плату с 22.10.2020

В 2020 по заказу ГУП «Башавтотранс» ИП проведена независимая оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38.

Согласно отчету №008/5-20 рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная по состоянию на 01.02.2020 года составило 31 996 000,00 рублей с учетом НДС.

07.12.2020 ООО «Рудерис» направило в адрес ГКУ «Управление имуществом казны РБ» письмо, согласно которому просит заключить договор аренды на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:616

площадью 17 315 +/- 46 кв.м., находящийся в собственности РБ, ввиду наличия в собственности ООО «Рудерис» недвижимого имущества на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:616.

18.12.2020 Министерство земельных и имущественных отношений направило в адрес ГУП «Башавтотранс» ответ на обращение исх.ЕМ-17/10898, согласно которому предприятию дано разрешение на заключение на новый срок договоров аренды с ООО «Стройтехсервис» в отношении части нежилого помещения №1 на 1 этаже площадью 224,4 кв.м. в здании литеры И1, расположенном по адресу: г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, на новый срок 11 месяцев 25 дней для производственной деятельности при условии соблюдения ГУП «Башавтотранс» требований ч.9 ст.17.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции», отсутствия задолженности по арендной плате на момент заключения договора.

В 2021 по заказу ГУП «Башавтотранс» ИП проведена
независимая оценка рыночной стоимости права временного пользования на условиях аренды нежилым помещением, расположенным по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38.

Согласно отчету №001/7/1-21 рыночная стоимость права временного пользования, определенная по состоянию на 21.01.2021 года составило 40 616,00 рублей.

03.02.2021 между ГУП «Башавтотранс» и ООО «Стройтехсервис» заключен договор аренды №49/3.в в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за государственным унитарным предприятием.

Предметом договора являлось объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, д.38, включающий в себя: нежилое помещение на первом этаже одноэтажного здания (Литер И1, пом.№1), общей площадью 224,4 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность.

Срок действия договора действует с 03.02.2021 по 29.01.2022 г. Размер арендной платы составляет 40 616,4 рублей в месяц.

11.03.2021 между Министерством земельных и имущественных отношений РБ и ООО «Рудерис» в соответствии с пп.9 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, на основании обращения ООО «Рудерис» заключен договор аренды №2-21 (РБ).

Предметом договора является земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:020309:616, расположенный по адресу: РБ, г.Уфа, Калининский район, ул.Цветочная, разрешенное использование – склады, в границах участка, общей площадью 17 315 кв.м.

На момент заключения настоящего договора на сдаваемый в аренду участок зарегистрировано право собственности РБ, в пределах границы участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами:

02:55:020309:209 склад, с общей площадью 82,7 кв. м. в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:166 склад, с общей площадью 388,5 кв. м., в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:291 склад, с общей площадью 33,6 кв. м., в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:295 здание кузницы, склад, с общей площадью 743,7 кв. м., в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:296 здание проходной, с общей площадью 12,6 кв. м., в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:391 мастерская по ремонту автотранспорта, с общей площадью 3 664,2 кв. м., в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:292 склад, с общей площадью 28,1 кв. м., в собственности ООО «Рудерис»;

02:55:020309:392 здание конторы, с общей площадью 616,3 кв. м., в собственности ООО «Рудерис».

Общая площадь объектов недвижимости, находящиеся в собственности ООО «Рудерис» 5 569,7 кв.м.

Срок аренды устанавливается с 22.10.2020 г. по 21.10.2069 г.

Размер арендной платы в период с 22.10.2020 по 31.03.2021 составил 438 420, 90 рублей.

Размер арендной платы в период с 01.04.2021 по 31.12.2021 составил 748 855, 57 рублей.

В п.2.3. настоящего договора установлено, что участок не обременен правами третьих лиц.

По информации, имеющейся в материалах дела 07.04.2021 ООО «Рудерис» установило шлагбаум при въезде на территорию земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616.

31.03.2021 ООО «Рудерис» направило в адрес ООО «Стротехсервис» письмо (исх.118/21), согласно которому в том числе сообщает, что допуск на территорию земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616 будет осуществляться строго по пропускам. В целях получения пропусков, необходимо обратиться в администрацию ООО «Рудерис». Допуск на территорию земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616 возможен только сотрудникам предприятий, действующих на территории земельного участка, а также клиентам таких предприятий. Арендаторам объектов ГУП «Башавтотранс» РБ, непосредственно

граничащих с Земельным участком (далее - Арендаторы объектов ГУП «Башавтотранс» РБ), для доступа к своим помещениям, будет обеспечен контролируемый проход и проезд через территорию Земельного участка. Арендаторы объектов ГУП «Башавтотранс» РБ вправе направить в ООО «Рудерис» списки сотрудников, которым необходимо предоставить проход через Земельный участок, с указанием режима работы каждого сотрудника. Клиенты Арендаторов объектов ГУП «Башавтотранс» РБ допускаются на территорию Земельного участка только в сопровождении ответственных сотрудников таких Арендаторов объектов ГУП «Башавтотранс» РБ. Стоянка автотранспорта на территории Земельного участка будет ограничена, каждый Арендатор объектов ГУП «Башавтотранс» РБ вправе получить пропуск, дающий право заезда автотранспорта на территорию Земельного участка обратившись в администрацию ООО «Рудерис», количество таких пропусков ограничено. Нахождение автомобилей на территории Земельного участка после 19.00 часов допускается только при наличии письменного разрешения ООО «Рудерис». Заезд на территорию Земельного участка грузового автотранспорта и специализированной техники должен быть согласован заранее, не менее чем за 3 дня.

Арендатором земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53 является ГУП «Башавтотранс», который сдает в аренду нежилые помещения, находящиеся на данном земельном участке хозяйствующим субъектам:

Договор аренды №98/3 от 26.11.2018, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и ИП _____ предметом договора являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38 на первом этаже одноэтажного здания, литер К, пом.№5а, 5г, общей площадью 642,9 кв.м. для использования в целях: ремонт и обслуживание ТС (автосервис) сроком с 26.11.2018 по 25.11.2023 г.;

Договор аренды №12298 от 26.03.2020, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и ООО «Авангард-Уфа», предметом договора являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38, на первом этаже одноэтажного здания, литер К, пом.№2, часть пом. №5, общей площадью 537 кв.м. для использования в целях: ремонт и обслуживание ТС сроком с 26.03.2020 по 09.03.2021 г.;

Договор аренды №1/3.в от 23.01.2020, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и ООО «Феррум – Уфа», предметом договора являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38 на первом этаже одноэтажного здания, литер К, часть пом. №8, 8а, общей площадью 467,6 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, сроком с 20.12.2019 по 15.12.2020 г.;

Договор аренды №37/3в. от 15.05.2020, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и ИП _____ предметом договора являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38 на первом этаже одноэтажного здания, литер К, пом. №1а, 1б, 4), общей площадью 158 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, сроком с 15.05.2020 по 10.05.2021 г.;

Договор аренды №3/2.в от 14.05.2020, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и ООО «Чистый город», предметом договора являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38 на первом этаже одноэтажного здания, литер К, часть пом. №7, пом. №7а, общей площадью 358,4 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, сроком с 09.04.2020 по 04.04.2021 г.;

Договор аренды №38/3.б от 14.05.2020, заключенный между ГУП «Башавтотранс» и ООО «Чистый город», предметом договора являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: РБ, г.Уфа, ул.Цветочная, 38 на первом этаже одноэтажного здания, литер К, пом. №6, общей площадью 632,8 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, сроком с 09.04.2020 по 04.04.2021 г.;

Стоит отметить, что въезд на территорию является единственным для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616 и арендаторы недвижимостей, расположенных на земельных участках с кадастровым номером 02:55:020309:53 не имеют возможности беспрепятственного доступа к арендуемым помещениям.

Согласно заключению ООО «Кадгеоком» выполнения задания по осуществлению выезда, рекогносцировки и измерительных работ границ и зданий в пределах земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53.

По результатам замеров и осмотра границ земельного участка и зданий существующих в его границах установлено, что границы земельного участка образованы по контурам зданий, что ограничивает доступ к земельному участку.

Доступ к земельному участку 02:55:020309:53 может быть обеспечен только через земельный участок 02:55:020309:616, что в будущем может привести к спорным моментам между арендаторами земельных участков.

Так же из заключения следует, что формирование земельного участка 02:55:020309:616 произведено с нарушением норм законодательства и с нарушением прав правообладателей недвижимости на земельном участке 02:55:020309:53.

Управление считает, что в соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием (часть 5 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования.

Данный вывод соответствует пункту 29 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016).

Как ранее указывалось в состав лота включено Замоещение (литер VII), площадью 10 677,6 кв.м., что в следствии послужило основным аргументом для предоставления ООО «Рудерис» в аренду земельного участка большой площадью.

Следует отметить, что замоещение на сегодняшний день не является ни недвижимым ни движимым имуществом (Обзор суд. практики ВС РФ № 1 (2016), утвержд. Президиумом ВС РФ 13.04.2016, Суд. акт ВС РФ от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638, п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25).

Постановлением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 4777/08, разъяснено, что объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьба.

Сама по себе укладка на части земельного участка определенного покрытия, (в данном случае асфальт/бетон), не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка, на котором выполнено такое замощением.

Любое твёрдое покрытие (асфальтовое, бетонное или другое) земельной площадки, как правило, имеет вспомогательную функцию. Оно может быть элементом благоустройства, может улучшать участок. Но в тоже время оно функционально не связано с участком и не препятствует его использованию по другому назначению (см., например, определения ВС РФ от 27 февраля 2017 г. № 305-КГ 16-21236, от 26 апреля 2016 г. № 308-КГ 16- 32-85 и др.).

Таким образом, замоещение не могло, быть включено в перечень имущества, подлежащего продаже на аукционе.

Кроме того, Министерством земельных и имущественных отношений РБ, предупреждение №002/01/15-1403/2021 в настоящий момент не исполнено.

Также в материалы дела поступили документы от ООО «Рудерис» в которых общество поясняет, что доступ всем арендатором обеспечен путем раздачей ключей от шлагбаума и заключено 15.03.2022 соглашения о сервитуте в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616.

Данные доводы не свидетельствует об устранении нарушений законодательства и о выполнении требований антимонопольного органа.

На основании изложенного, Комиссия Башкортостанского УФАС России усматривает в действиях Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, выразившихся в принятии акта (Приказа №1336 от 09.09.2020), заключения договора аренды земельного участка (№2-21 (РБ) от 11.03.2021) привело к созданию необоснованного преимущества в осуществлении деятельности ООО «Рудерис», что в дальнейшем привело к дискриминационным действиям в отношении хозяйствующих субъектов (арендаторам нежилых помещений на земельному участку 02:55:020309:53) со стороны ООО «Рудерис» в препятствовании пользованием имуществом и доступа к земельному участку, нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч.1 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.

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.

Председатель комиссии

Члены комиссии