



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

01.06.2023 № 002/01/15/23

На № _____ от _____

Решение

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

РЕШЕНИЕ

по делу № 002/01/15-1705/2021

Резолютивная часть решения оглашена: 30.05.2023 года

В полном объеме решение изготовлено: 01.06.2023 года г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

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



2023-6584

в присутствии лиц, участвующих в деле, посредством видеоконференцсвязи: согласно протоколу,

рассмотрев материалы дела № 002/01/15-1705/2021, возбужденного в отношении в отношении Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (ИНН 0274045532, 450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цюрупы,13) по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в принятии Приказа № 1336 от 09.09.2020 года и заключении договора аренды земельного участка (№ 2-21 (РБ) от 11.03.2021 года), что привело к созданию необоснованного преимущества в осуществлении деятельности ООО «Рудерис», а также в дальнейшем привело к возможности ООО «Рудерис» осуществить действия, которые привели к препятствованию пользованием имуществом и доступа к земельному участку 02:55:020309:53,

руководствуясь ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Башкортостанское УФАС России (далее также – Управление, антимонопольный орган), рассмотрев действия Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее — Минземимущество РБ) на предмет нарушения действующего антимонопольного законодательства, установило следующее.

В результате проведенного Управлением анализа на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в адрес Минземимущества РБ выдано предупреждение № 002/01/15-1403/2021.

В соответствии с предупреждением Минземимуществу РБ необходимо прекратить действия, выразившиеся в принятии Приказа № 1336 от 09.09.2020 года и заключении договора аренды земельного участка № 2-21 (РБ) от 11.03.2021 года, что привело к созданию необоснованного преимущества в осуществлении деятельности ООО «Рудерис», а также в дальнейшем привело к возможности ООО «Рудерис» осуществить действия, которые привели к препятствованию пользованием имуществом и доступа к земельному участку 02:55:020309:53, путем отмены приказа № 1336 от 09.09.2020 года «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.

О выполнении данного предупреждения необходимо сообщить в Башкортостанское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Согласно уведомлению о вручении заказного письма Минземимуществом РБ данное предупреждение получено 16.07.2021 года. Истечение установленного срока для прекращения действий (бездействия), содержащих признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, пришлось на 30.08.2021 года. Однако в предусмотренные сроки предупреждение № 002/01/15-1403/2021 не исполнено.

23.08.2021 года в адрес антимонопольного органа от Минземимущества РБ поступило письмо (вх. № 13887), согласно которому предупреждение № 002/01/15-1403/2021 будет обжаловано в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

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.

Так, приказом о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 13.09.2021 года № 219 возбуждено дело № 002/01/15-1705/2021 по признакам нарушения Минземимуществом РБ ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Определением о приостановлении рассмотрения дела № 002/01/15-1705/2021 о нарушении антимонопольного законодательства от 21.10.2021 года рассмотрение настоящего дела приостановлено в связи с рассмотрением в Арбитражном суде Республики Башкортостан заявления Минземимущества РБ о признании недействительным предупреждения № 002/01/15-1403/2021 от 12.07.2021 года (дело № А07-22810/2021).

Определением от 07.10.2022 года рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства возобновлено в связи с вступлением в законную силу судебного акта по делу № А07-22810/2021 (Определение Верховного суда Российской Федерации от 03.04.2023 года № 309-ЭС23-4047), которым предупреждение антимонопольного органа признано законным и обоснованным.

Так, Управлением в ходе рассмотрения настоящего дела установлены следующие обстоятельства.

25.09.2014 года между Минземимуществом РБ и ГУП «Башавтотранс» заключен договор № РБ 14-14 аренды земельного участка в соответствии с приказом Министерства № 596 от 08.05.2014 года, согласно которому предметом договора

является аренда земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38, для эксплуатации производственной базы, общей площадью 23 009 кв.м. Срок договора установлен с 08.05.2014 по 07.05.2019.

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

Согласно приказу № 812 от 29.06.2018 года Минземимуществом РБ на основании обращения ГУП «Башавтотранс» РБ в соответствии со ст. 125, 129 Гражданского кодекса РФ, Постановления Правительства РБ от 11.11.2003 года № 279 «О реализации республиканскими органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника государственного унитарного предприятия Республики Башкортостан» разрешено осуществить продажу на аукционе недвижимого имущества, сооружений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38, по цене согласно отчету о рыночной стоимости № 133-18/н от 11.05.2018 года.

Учитывая вышесказанное, ГУП «Башавтотранс» размещено извещение о проведении аукциона № 050718/1124025/01 от 05.07.2018 года, в соответствии с которым продаже подлежит недвижимое имущество: проходная (литер Н) – 12,6 кв.м., контора, мойка (литеры Ж, Ж1) – 616,3 кв.м., строение – склад (литер Б) – 28,1 кв.м., строение – склад (литер Л) – 18,6 кв.м., строение – мастерская по ремонту автотранспорта (литер А) – 3 648,8 кв.м., строение – склад (литер В) – 21 кв.м., здание кузницы, склад (литеры М, М1) – 743,7 кв.м., склад (литер Е) – 33,6 кв.м., склад (литер Д) – 388,5 кв.м., ограждение (литер I) протяженностью 344,2 п.м., ограждение (литер II) протяженностью 6,1 п.м., ворота (литер III) протяженностью 4 п.м., ворота (литер IV) протяженностью 4 п.м., ворота (литер V) протяженностью 3,5 п.м., ворота (литер VI) протяженностью 5,45 п.м., замощение (литер VII) – 10 677,6 кв.м.

Согласно аукционной документации имущество имеет обременение в виде: аренда помещений: литер А, Б, Ж, М, М1; стоянка транспорта площадью 1 666 кв.м.; доступ третьих лиц к объектам недвижимости, находящимися в собственности Республики Башкортостан и закрепленным на праве хозяйственного ведения за ГУП «Башавтотранс»: литеры И, И1, К; хранение имущества: переносного торгового киоска.

В соответствии с итоговым протоколом от 08.08.2018 года № 3 победителем признано ООО «Рудерис», предложившее сумму 25 681 977 рублей.

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

Пунктом 2.2 Договора купли-продажи № 6 от 15.08.2018 года предусмотрено, что имущество имеет следующее обременение: 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, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53, 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; 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.

Таким образом, ООО «Рудерис» в соответствии с условиями договора купли-продажи обязан был обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц (обладающих правом собственности, правом пользования, а также субъектов, связанных договорными обязательствами) к объектам недвижимого имущества, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53.

Из материалов дела следует, что права на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:53 (или его части) до 11.03.2021 года ООО «Рудерис» оформлены не были.

Вместе с тем, в письменных пояснениях, представленных в антимонопольный орган в рамках рассмотрения настоящего дела, ООО «СтройТехСервис», ООО «Феррум-Уфа» указывало на необходимость признания аукциона по продаже ГУП «Башавтотранс» имущества ничтожным ввиду включения в состав Лота такого объекта как «замощение».

Как ранее указывалось в состав лота включено замощение (литер VII), площадью 10 677,6 кв.м.

Следует отметить, что замощение на сегодняшний день не является ни недвижимым, ни движимым имуществом (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 года № 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 года № 305-КГ 16-21236, от 26 апреля 2016 года № 308-КГ 16- 32-85 и др.).

Таким образом, включение в состав имущества, подлежащего продаже, замощения, противоречит действующей судебной практике.

Вместе с тем, в материалах дела имеется выписка из реестра государственного имущества Республики Башкортостан от 05.06.2018 года № 11101. Объекты недвижимости, подлежащие продаже были расположены в пределах одного земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53, а движимое имущество (склады, ограждения, ворота, замощения) указаны в качестве иных сооружений к объектам недвижимости.

Также антимонопольным органом рассмотрены заявления ООО «СтройТехСервис», ООО «Феррум-Уфа», ИП перенаправленные Прокуратурой Республики Башкортостан, Прокуратурой Ленинского района г. Уфы, Управлением МВД России по г. Уфе (вх. № 1010/23 от 24.01.2023 года, № 1236/23 от 27.01.2023 года, № 18588/22 от 06.12.2022 года), согласно которым заявители просят признать аукцион, проводимый в 2018 году ГУП «Башавтотранс» (Извещение о проведении торгов № 050718/1124025/01), ничтожным.

Заявителям дан ответ (исх. № АХ/2222/23 от 06.03.2023 года) об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства по указанному факту ввиду истечения срока, установленного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, на сегодняшний день истекли сроки давности, установленные ст. 41.1 Закона о защите конкуренции. Так, согласно положениям настоящей статьи дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства. Ввиду того, что

Извещение об аукционе размещено 05.07.2018 года, то сроки давности истекли 06.07.2021 года.

Таким образом, уже в период вынесения антимонопольным органом предупреждения № 002/01/15-1403/2021 (исх. № 9/8489 от 12.07.2021 года) сроки, установленные антимонопольным законодательством, истекли.

Дополнительно указываем, что у антимонопольного органа отсутствует информация о совершении заявителями действий об оспаривании извещения, аукционной документации в установленные действующим на спорный момент законодательством сроки.

Как следует из представленной информации, 06.09.2019 года между Минземимуществом РБ и ГУП «Башавтотранс» заключен договор аренды № РБ33-19 земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан с множественностью лиц на стороне арендатора. Так, в соответствии с п. 1.1 договора ГУП «Башавтотранс» арендует земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:020309:53 для эксплуатации производственной базы, общей площадью 23 009 кв.м. В соответствии с п. 3.1 договора срок аренды установлен с 08.05.2019 года по 07.05.2024 года.

Положения договора аренды от 06.09.2019 года № РБ33-19 предусматривают, что изменения (дополнения), вносимые в настоящий договор оформляются дополнительным соглашением.

ГУП «Башавтотранс» передавал по договору аренды помещения, расположенные в здании, находящемся на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53. Так, в соответствии с представленными документами, арендаторами таких помещений, в том числе являлись заявители по настоящему делу.

Как следует из письменных пояснений ГУП «Башавтотранс»; представленных в антимонопольный орган (вх. № 6301 от 16.04.2021 года), 08.09.2020 года ГУП «Башавтотранс» обратилось в Минземимущество РБ по вопросу образования земельного участка под своими объектами недвижимости, в целях экономии затрат по арендной плате. Ответ на данное обращение в адрес ГУП «Башавтотранс» не поступил. На момент направления письменных пояснений в адрес антимонопольного органа арендные отношения между ГУП «Башавтотранс» и Минземимуществом РБ не переоформлены, изменения в договор не вносились.

В материалы дела представлено письмо ООО «Рудерис» в адрес Минземимущества РБ (исх. № 15 от 17.07.2020 года), в соответствии с которым в связи с необходимостью образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53, с целью заключения договора аренды, просит согласовать прилагаемый межевой план от 29.03.2020 года.

Вместе с тем, указанный межевой план от 29.03.2020 года выполнен по заказу ГУП «Башавтотранс», согласно которому образуется земельный участок площадью 5 713 кв.м.

Минземимущество РБ (исх. № ЕП-12/10704 от 04.08.2020 года) в адрес ООО «Рудерис» в ответ на заявление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого при разделе находящегося в собственности Республики Башкортостан земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53 сообщает, что для рассмотрения вопроса о разделе земельного участка Обществу необходимо обратиться в Минземимущество РБ с заявлением об утверждении схемы расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории при разделе земельного участка. Образуемый земельный участок должен соответствовать требованиям ст. 11.9 ЗК РФ.

04.09.2020 года ООО «Рудерис» в адрес Минземимущества РБ направило 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.

Как следует из материалов дела, 09.09.2020 года Министерство земельных и имущественных отношений РБ, руководствуясь ст. 11.3, 11.4, 11.10 Земельного кодекса РФ, ст. 3.3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Положением о Минземимуществе РБ от 30.01.2014 года № 35, на основании записи о государственной регистрации права собственности Республики Башкортостан на земельный участок от 19.10.2006 года № 02-04-01/309/2006-183, учитывая согласие ГУП «Башавтотранс» на образование земельного участка от 08.09.2020 года № 04-1-02/3011 и заявление собственника объектов недвижимости ООО «Рудерис» Приказом № 1336 утвердил схему расположения земельного участка 02:55:020309:53:ЗУ1 на кадастровом плане территории; принял следующие 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.

Таким образом, Минземимущество РБ утвердил схему расположения земельного участка 02:55:020309:53:ЗУ1.

22.10.2020 года в Единый государственный реестр недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 02:55:020309:53 внесены изменения в сведения о площади со значения 23 009 кв.м, на значение 5 694 кв.м. 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».

Как следует из материалов дела, 07.12.2020 года (исх. № 279/20) в адрес Минземимущества РБ поступило письмо от ООО «Рудерис», в соответствии с которым предлагается рассмотреть возможность заключения договора аренды на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:616 площадью 17 315±46 кв.м., находящийся в собственности Республики Башкортостан, образованный в ходе межевания участка 02:55:020309:53.

11.03.2021 года между Минземимуществом РБ и ООО «Рудерис» заключен договор аренды № 2-21 (РБ), в соответствии с которым передается в аренду земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:616, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, разрешенное использование: склады, в границах участка, общей площадью 17 315 кв.м.

Пунктом 1.2 вышеуказанного договора указано, что на момент заключения настоящего договора на сдаваемый в аренду участок зарегистрировано право собственности Республики Башкортостан. В соответствии с п. 3.1 договора срок аренды установлен с 22.10.2020 года по 21.10.2069 год. Кроме того, п. 5.4.10 договора указано, что арендатор в лице ООО «Рудерис» обязан не нарушать права других арендаторов и землепользователей.

Вместе с тем, как следует из представленных документов и сведений, ООО «Рудерис» 07.04.2021 года установило шлагбаум и будку охраны при въезде на территорию земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616.

Управлением Росреестра РБ в адрес антимонопольного органа представлены письменные пояснения (вх. № 8941 от 31.05.2021 года), в соответствии с которыми сообщается, что при проведении административного обследования, визуального осмотра 02:55:020309:616, установлено, что на земельном участке расположены объекты капитального строительства, принадлежащие на праве собственности ООО «Рудерис», на территории земельного участка при въезде имеется будка охраны, установлен шлагбаум.

При этом въезд на территорию является единственным для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616 и арендаторы объектов недвижимости, расположенных на земельных участках с кадастровым номером 02:55:020309:53, были ограничены в возможности беспрепятственного доступа к арендуемым помещениям.

Кроме того, статьями 11.1-11.9 ЗК РФ урегулированы правовые вопросы образования земельных участков. В частности, п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении

земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом необходимым условием для приобретения права является образование земельного участка как самостоятельного объекта недвижимого имущества

В соответствии с положениями ч. 4 ст. 11.9 ЗК 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 (ч. 5). Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами (ч. 6).

Также по смыслу п. 4 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) обязательным условием образования земельного участка является наличие подъездов и подходов к нему.

Вместе с тем, Приказ Минземимущества РБ от 09.09.2020 года № 1336 противоречил положениям действующего на спорный момент земельного и градостроительного законодательства, в связи с тем, что доступ к земельному участку с кадастровым номером 02:55:020309:53 после утверждения схемы земельного участка стал возможен только через земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:616, что привело к невозможности беспрепятственного доступа к объектам недвижимости, расположенным на данном земельном участке.

В соответствии с Постановлением Правительства РБ от 31.01.2014 N 35 (ред. от 13.03.2020 года) «Об утверждении Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан» (далее – Положение) в своей деятельности Минземимущество РБ руководствуется Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Башкортостан, федеральными конституционными законами, федеральными законами и законами Республики Башкортостан, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, указами и распоряжениями Главы Республики Башкортостан, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации и Правительства Республики Башкортостан, а также настоящим Положением.

Согласно п. 3.118 Положения Минземимущество РБ в соответствии с возложенными на него задачами обеспечивает в приоритетном порядке реализацию

мер по содействию в пределах своей компетенции развитию конкуренции на соответствующих товарных рынках.

Таким образом, при осуществлении действий по разделу земельного участка Минземимуществу РБ необходимо было осуществить действия, направленные, в том числе на анализ влияния такого раздела земельного участка на конкурентную среду.

Кроме того, в материалы дела представлено заключение ООО «КадГеоКом» (вид основной деятельности: 71.12.7 Кадастровая деятельность), в соответствии с которым сообщается, что «по результатам замеров и осмотра границ земельного участка и зданий, существующих в его границах можно констатировать, что границы земельного участка образованы по контурам зданий, что ограничивает доступ к земельному участку. Учитывая вышеизложенное, 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».

Таким образом, дополнительно подтверждается невозможность беспрепятственного использования земельного участка ввиду принятия Приказа от 09.09.2020 года № 1336.

Частью 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции запрещает, в числе прочего, органам местного самоуправления при оказании муниципальных услуг принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Любая правоприменительная деятельность органов публичной власти основывается на определенных принципах.

Толкование своих полномочий органами публичной власти должно основываться на положениях законности, профессионализма, признания прав и свобод человека высшей ценностью, запрета злоупотребления правом, запрета произвола, должна быть беспристрастной, обоснованной и целесообразной.

Частью 1 ст. 2 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в ст. 3 настоящего Федерального закона.

Частью 1 ст. 3 Закона о защите конкуренции установлено, что указанный Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные

органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона о защите конкуренции товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Статья 8 Конституции Российской Федерации выступает гарантом единого экономического пространства, свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе, путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, создание дискриминационных условий.

Статья 15 Закона о защите конкуренции представляет собой формальный состав правонарушения, который не требует обязательного наступления негативных последствий. Для определения в действиях субъектов квалифицирующих признаки состава данного нарушения, достаточно выявить факт наличия действий/бездействия органа местного самоуправления, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Поскольку в настоящем случае возможность установки шлагбаума ООО «Рудерис» явилась следствием принятия Минземимуществом приказа от 09.09.2020 года № 1336 (об утверждении схемы расположения земельного участка, образуемого при разделе земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53) и предоставления выделенного земельного участка в аренду ООО «Рудерис», антимонопольный орган пришел к обоснованному выводу о наличии в действиях Министерства нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции. Указанные

Минземимуществом РБ действия привели к созданию необоснованного преимущества ООО «Рудерис» и дискриминации хозяйствующих субъектов – арендаторов нежилых помещений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53 со стороны ООО «Рудерис», выразившимся в воспрепятствовании пользования имуществом и доступу к земельному участку.

В настоящем случае судебными инстанциями, в том числе Верховным судом Российской Федерации по делу № А07-22810/2021 установлено, что данные действия приводят или могут привести к ограничению 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.

05.04.2023 года комиссией Башкортостанского УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела № 002/01/15-1705/2021.7

В порядке ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции Минземимуществом РБ и ООО «Рудерис» представлены возражения на заключение об обстоятельствах дела.

Так, Минземимущество РБ указывает, что продажа ГУП «Башавтотранс» в качестве комплекса имущества замощения произведена в соответствии с законодательством, а также указывает на то, что в соответствии с Реестром государственного имущества Республики Башкортостан замощение (литера 7) площадью 10 677 кв.м. учитывалось как сооружение. Согласно выписке из Реестра государственного имущества Республики Башкортостан указанное замощение было включено в состав имущества, предполагаемого к реализации в числе иных сооружений (ворот, ограждений), и отражено в отчете об оценке рыночной стоимости № 133-18/Н от 03.05.2018 года, выполненным оценщиком ООО «Ребус». Кроме того, сообщает, что основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, установленные п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ, отсутствовали, а также ООО «Рудерис» и ГУП «Башавтотранс» согласовали разделение земельного участка.

Сообщает, что ИП _____ ООО «СтройТехСервис», ООО «Феррум-Уфа», ИП _____ И.Р., ИП _____, ООО «АвтоПлюс» являются арендаторами лишь помещений в здании, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения ГУП «Башавтотранс». Доводы антимонопольного органа относительно того, что въезд на территорию является единственным для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53 и 02:55:020309:616 и арендаторы объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53 не имеют возможности беспрепятственного доступа к арендуемым помещениям, является несостоятельным в силу следующего. Имущество, которым пользуются арендаторы, находится в хозяйственном ведении

ГУП «Башавтотранс». Отношения использования помещений определены договором аренды. Доступ к зданию, в которых расположены арендуемые помещения осуществляется посредством мест общего пользования, а также доступ к земельному участку имеется непосредственно через 02:55:020309:616 земельный участок. ООО «Рудерис» установило шлагбаум при въезде на территорию, руководствуясь обеспечением наведения порядка на территории земельного участка, модернизации всего комплекса, так как на территории располагались многочисленные бесхозные объекты, самовольные постройки, которые создавали угрозу жизни и здоровья посетителей. Кроме того, ГУП «Башавтотранс» и ООО «Рудерис» подписано соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53.

Кроме того, в материалы дела представлены обращения хозяйствующих субъектов, являющихся арендаторами помещений в здании, принадлежащего ГУП «Башавтотранс», которые считают необходимым установление и сохранение установленного шлагбаума на въезде на территорию базы, а также установление шлагбаума не препятствует в пользовании имуществом, находящегося в аренде и доступа к земельному участку. Само установление шлагбаума не было согласовано с Минземимуществом РБ, в связи с чем при издании Приказа от 09.09.2020 года № 1336 действия производились в соответствии с действующим на тот момент законодательством.

Изучив представленное возражение на заключение об обстоятельствах дела, антимонопольный орган сообщает, что доводы, лежащие в основе настоящего возражения, опровергнуты антимонопольным органом в рамках настоящего решения.

Кроме того, антимонопольным органом в настоящем решении также указано, что судебными инстанциями по делу № А07-22810/2021, в том числе Верховным судом Российской Федерации, установлено, что издание Приказа от 09.09.2020 года № 1336 «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» привело к тому, что въезд на территорию является единственным для земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:020309:53, 02:55:020309:616, что противоречит земельному и градостроительному законодательству, и арендаторы недвижимости, расположенной на земельных участках с кадастровым номером 02:55:020309:53, не имеют возможности беспрепятственного доступа к арендуемым помещениям.

ООО «Рудерис» в своих возражениях на заключение об обстоятельствах дела указывает следующее. Довод антимонопольного органа о том, что включение замощений в состав лота на аукционе незаконно — не имеет отношения к

рассматриваемому делу, кроме того, довод о том, что включение в лот замощения привело к тому, что ООО «Рудерис» был предоставлен земельный участок большей площадью является необоснованным. Антимонопольным органом не учтено, что инициаторами установки шлагбаума, являлись сами арендаторы указанных помещений, в подтверждение были предоставлены обращения арендаторов, в том числе заявителей ООО «Авангард-Уфа» и ИП _____ в которых они указали на необходимость организации и сохранения пропускного режима и шлагбаума на территории земельного участка. Более того, факт передачи ключей от шлагбаума, заключение соглашения о сервитуте, утверждение положения в новой редакции, журнал въезжающих на территорию с поста охраны, подтверждают, что никаких препятствий для доступа на территорию земельного участка для арендаторов нет. Факт наличия в настоящее время каких-либо препятствий не установлен. Заявители продолжают голословно утверждать о факте ограничений, при этом никаких доказательств данного факта не приводят. При этом, представленные в материалы дела от ООО «Рудерис» документы подтверждают отсутствие в настоящее время нарушенных прав заявителей.

Изучив доводы, представленные ООО «Рудерис» в возражении, Управлением в ходе настоящего решения установлено, что включение в состав лота на аукционе в качестве отдельного имущества замощения не соответствует действующему законодательству и судебной практике. Между тем, включение в состав лота замощения не является основным доводом антимонопольного органа о наличии нарушений в действиях Минземимущества РБ. Управлением указанный факт не учитывается также в связи с истечением сроков давности, предусмотренных действующим законодательством.

Доводы, изложенные Минземимуществом РБ и ООО «Рудерис», относительно отсутствия препятствования в использовании земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:53 в настоящее время принимаются к вниманию антимонопольным органом.

Иных возражений от лиц, участвующих в деле, не поступило.

На заседании комиссии от 26.05.2023 года Минземимуществом РБ заявлено ходатайство о привлечении в дело в качестве заинтересованного лица Государственного казенного учреждения «Управление имуществом казны» Республики Башкортостан (далее — ГКУ «УИК»), ввиду того, что договор аренды земельного участка с ООО «Рудерис» заключен ГКУ «УИК» в соответствии с полномочиями, предусмотренными Соглашением о взаимодействии Минземимущества РБ и ГКУ «УИК» от 01.10.2020 года. Следовательно, Минземимущество РБ указывает на то, что им не заключался указанный договор с ООО «Рудерис».

Комиссией принято решение об отказе в удовлетворении ходатайства в связи со следующим.

Преамбула договора аренды указывает: «Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице государственного казенного учреждения «Управление имуществом казны» Республики Башкортостан».

Между Минземимуществом РБ и ГКУ «УИК» заключено Соглашение о взаимодействии от 01.10.2020 года (далее — Соглашение), предметом которого является осуществление ГКУ «УИК» в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и настоящим Соглашением от имени Минземимущества РБ функций и полномочий в сфере земельно-имущественных отношений по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Республики Башкортостан (п. 1 в ред. от 11.01.2021 года).

Минземимущество РБ уполномочивает ГКУ «УИК» осуществлять за свой счет от имени Минземимущества РБ действия в отношении земельных участков, в том числе заключение, сопровождение, расторжение договоров аренды земельных участков (п. 3.9 в ред. от 11.01.2021 года). В редакции Соглашения от 13.07.2021 года данный пункт является актуальным (п. 3.6).

Положения Соглашения предусматривают, что в обязанности Минземимущества РБ входит своевременно рассматривать предусмотренные настоящим соглашением запросы ГКУ «УИК» о согласовании действий в отношении имущества казны и земельных участков (п. 5.1.3).

В соответствии с положениями Соглашения Минземимущество РБ осуществляет контроль за исполнением ГКУ «УИК» своих полномочий, а также запрашивает необходимую информацию, связанную с исполнением ГКУ «УИК» полномочий в рамках настоящего соглашения (п. 5.2.1, 5.2.2).

Обязанности ГКУ «УИК» определены п. 5.3.3, согласно которому ГКУ «УИК» осуществляет подготовку обоснования целесообразности и необходимости принятия решений по распоряжению имуществом казны, земельными участками, в отношении которых ГКУ «УИК» осуществляет функции и полномочия Минземимущества РБ, определенные настоящим соглашением (п. 5.3.3).

Учитывая вышеприведенные положения, наличие настоящего Соглашения не исключает контроль со стороны Минземимущества РБ за действиями, осуществляемыми ГКУ «УИК». Кроме того, положения ч. 1 ст. 182 ГК РФ (ред. от 28.06.2021 года) предусматривают, что сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то

государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Учитывая вышесказанное, в настоящем случае права и обязанности по заключенному договору аренды земельного участка от 11.03.2021 года возникают в отношении Минземимущества РБ, а не ГКУ «УИК».

Таким образом, права и законные интересы ГКУ «УИК» рассматриваем делом о нарушении антимонопольного законодательства не затрагиваются.

При рассмотрении дела Башкортостанское УФАС России в соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции провело анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Исследование проводилось в соответствии с пунктом 10.7 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220. Аналитические отчеты по результатам исследования состояния конкуренции на рынке приобщены к материалам настоящего дела.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке установлено следующее.

1. Временной интервал исследования определен периодом с 25.09.2014 года по настоящее время.

2. Продуктовыми границами товарного рынка является аренда земельных участков.

3. Географическими границами товарного рынка является территория городского округа город Уфа.

4. Оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на рассматриваемом рынке вследствие осуществления действий Минземимущества РБ с нарушением требований Земельного кодекса Российской Федерации привело (могло привести) к ограничению конкуренции на право заключения договора аренды земельного участка.

Данные действия надлежит квалифицировать как нарушающие ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Оснований для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с положениями ст. 48 Закона о защите конкуренции Комиссией не установлено. Действия Комиссии совершены в пределах полномочий, определенных действующим законодательством.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции 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, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства ООО «Рудерис» представлены следующие документы.

21.04.2021 года утверждено Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме, в соответствии с которым обеспечивается сохранность материальных ценностей, защита коммерческой тайны, личная безопасность сотрудников и посетителей территории базы по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Цветочная, земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:616 с использованием контроля и разграничения доступа лиц на территорию объекта.

Согласно разделу 2 Положения люди пропускаются на территорию объекта без ограничений (п. 2.2), транспортные средства арендаторов (субарендаторов) объектов, расположенных на территории базы, а также объектов, доступ к которым необходим через территорию базы, а также их клиенты, посетители, допускаются на территорию объекта без ограничений. Парковка транспорта допускается исключительно в установленных местах (парковочное место). Возможна временная стоянка транспортного средства вне парковочного места исключительно в целях погрузки /выгрузки грузов (п. 2.3).

Также в материалы дела представлено Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка от 15.03.2022 года. Так, ООО «Рудерис» предоставляет ГУП «Башавтотранс» право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером 02:55:020309:616 из земель населенных пунктов, видом разрешенного использования: «склады», площадь части 951 кв.м. по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная. Сервитут устанавливается для прохода, проезда автотранспорта ГУП «Башавтотранс», его сотрудников, арендаторов, клиентов арендаторов к объектам недвижимости, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020309:53.

Кроме того, в материалы дела представлена информация о том, что 21.03.2022 года ООО «Рудерис» по акту приема-передачи ООО «Феррум-Уфа» передан пульт дистанционного управления автоматическим шлагбаумом, установленным на въезде на территорию производственной базы. Аналогичные действия совершены с ИП Кильметовым Д.Р., ООО «СтройТехСервис» и другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38.

В материалы дела также представлены письма от хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в помещениях, расположенных по адресу:

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38, согласно которым просят сохранить установленный шлагбаум.

Кроме того, ГУП «Башавтотранс», арендуящее земельный участок с кадастровым номером 02:55:020309:53, и которому на праве хозяйственного ведения принадлежит здание, расположенное на данном земельном участке, самостоятельно выразил позицию относительно уменьшения земельного участка, на котором размещено его здание ввиду необходимости уменьшения финансовых затрат по договору аренды земельного участка. О самостоятельной инициативе ГУП «Башавтотранс» свидетельствует межевой план от 29.03.2020 года, выполненный по заказу ГУП «Башавтотранс». В указанном межевом плане указана площадь 5 694 кв.м., что соответствует площади, установленной в настоящее время.

Таким образом, дополнительно учитывая то, что в настоящее время арендаторы помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цветочная, д. 38, обеспечены беспрепятственным доступом на территорию, что подтверждается Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме, Соглашением об установлении сервитута в отношении земельного участка от 15.03.2022 года, актами приема-передачи пультов дистанционного управления автоматическим шлагбаумом, установленным на въезде на территорию производственной базы, а также письмами от хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на данной территории, отсутствуют доказательства, свидетельствующие об учинении препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности хозяйствующих субъектов.

Более того, одним из заявителей, ООО «Феррум-Уфа», направлено заявление в Арбитражный суд Республики Башкортостан к ООО «Рудерис» об обязанности устранить препятствия в пользовании въезда, делу присвоен номер № А07-22016/21.

ООО «СтройТехСервис» направлено заявление в Арбитражный суд Республики Башкортостан к ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан о взыскании неосновательного обогащения в размере 64 421 руб. 54 коп. (дело № А07-24043/2021).

Указанные выше судебные дела приостановлены до вступления в законную силу судебного решения по делу № А07-22810/2021. В настоящее время окончательные судебные акты по делам № А07-22016/21, № А07-24043/2021 не вынесены.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия принимает решение не выдавать предписание об устранении нарушений.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1–3 ст. 41, ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (450008, РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы,13) 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.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.