

РЕШЕНИЕ № 3-09/72-2016

«04» апреля 2017 года

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена 24.03.2017

Решение в полном объеме изготовлено 07.04.2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее также Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

.....

при участии:

представителя заявителя -

представителей ответчиков:

представителя администрации г. Пензы.....

представителя Управления муниципального имущества администрации г. Пензы

.....

представителя Общества с ограниченной ответственностью «Управление благоустройства и очистки города» (.....)

рассмотрев дело № 3-09/72-2016 по признакам нарушения администрацией ..., УМИ администрации..... и ООО «.....» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступила жалоба ООО «Экопром» о нарушении администрацией г. Пензы, МУП по очистке города и ООО «Управление благоустройства и очистки города» антимонопольного законодательства, выразившегося в ограничении доступа на рынок **оказания услуг в области обращения с отходами** иных хозяйствующих субъектов.

По результатам рассмотрения указанного обращения Пензенским УФАС России был издан приказ от 29.12.2016 № 215 о возбуждении в отношении **администрации г. Пензы, УМИ администрации г. Пензы и ООО «Управление благоустройства и очистки города»** дела по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении и участии в ограничивающем конкуренцию соглашении, которое приводит или может привести к ограничению доступа на товарный рынок.

Определением от 13.01.2017 рассмотрение дела было назначено на 01.02.2017 в 14 часов 30 минут. Определением от 01.02.2017 дело было отложено на 06.03.2017 в 14 часов 30 минут. Определением от 06.03.2017 рассмотрение дела было отложено на 24.03.2017 в 11 часов 00 минут.

Позиция администрации г. Пензы изложена в письменных пояснениях от 24.01.2017 № 4-14-352.

Позиция УМИ администрации г. Пензы изложена в письменных пояснениях от 24.01.2017 № 6/199.

Позиция ООО «Управление благоустройства и очистки города» изложена в письменных пояснениях (вх. № 290 от 27.01.2017).

В ходе заседания комиссии представитель заявителя поддержал позицию антимонопольного органа. Считает неправомерным предоставление в аренду УБО всего земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124, площадь которого составляет 13836 кв.м, поскольку площадь расположенного на нем ангара всего 735,8 кв.м, при этом указал, что данный ангар фактически не является объектом капитального строительства.

В ходе заседания Комиссии управления представитель администрации г. Пензы (далее – Администрация) с вменяемым нарушением не согласился, поддержав доводы, изложенные в письменных пояснениях. Пояснил, что земельный участок площадью 13836 кв.м с кадастровым номером 58:29:2001003:124 был сформирован задолго до размещения на нем объекта капитального строительства – ангара. В соответствии с Земельным кодексом РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) на основании заявления ООО «Управление благоустройства и очистки города» (далее по тексту – УБО) от 01.10.2016 был издан приказ первого заместителя главы администрации г. Пензы по земельным и градостроительным вопросам от 09.11.2012 № 735/1п (далее по тексту – Приказ № 735/1п) о предоставлении в аренду УБО без проведения торгов земельного участка площадью 13836 кв.м с кадастровым номером 58:29:2001003:124, расположенного по адресу: г. Пенза, Территория городской свалки, д.3, поскольку на данном земельном участке расположено нежилое здание (ангар площадью 735,8 кв.м), принадлежащее на праве собственности УБО (свидетельство о праве собственности от 30.09.2008 серия <...> АА № 463376). Данный приказ отменен не был, в связи с чем на его основании между Управлением муниципального имущества администрации г. Пензы (далее – УМИ) и УБО 27 апреля 2016 года заключен договор аренды вышеуказанного земельного участка на 49 лет с 09.11.2012 по 09.11.2061. Тот факт, что постановлением администрации г. Пензы от 17.11.2015 № 1947 земельный участок с кадастровым номером 58:29:2001003:124 был разделен на два земельных участка, которые были поставлены на кадастровый учет 20.01.2016 кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 (площадь 3773 кв.м) и 58:29:2001003:13942 (площадь

10063 кв.м), значения в данном случае не имеет, поскольку вновь образованные земельные участки имели статус временных, а земельный участок с кадастровым номером 58:29:2001003:124 при этом не перестал существовать. Данный земельный участок мог являться предметом договора аренды, в противном случае договор аренды не прошел бы государственную регистрацию. Добавил, что 26.01.2017 постановлением Администрации № 101 постановление Администрации от 17.11.2015 № 1947 о разделе земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124 отменено, земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 и 58:29:2001003:13942 сняты с кадастрового учета.

Представитель УМИ администрации г. Пензы с нарушением антимонопольного законодательства не согласился, поддержал позицию, изложенную в письменных пояснениях, а также доводы представителя Администрации. Пояснил, что в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) в редакции, действовавшей до 01.03.2015 год, граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имели право на заключение аренды таких земельных участков без проведения торгов. Аналогичная норма с 01.03.2015 закреплена в подпункте 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Поскольку на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2001003:124 расположено принадлежащее на праве собственности УБО здание, данный земельный участок никому другому в аренду предоставлен быть может.

Представитель УБО с нарушением антимонопольного законодательства не согласился, поддержал позицию, изложенную в письменных пояснениях, а также доводы представителей Администрации и УМИ.

Изучив материалы дела и представленные доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссией установлено следующее.

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) на основании заявления УБО от 01.10.2016 и приказа первого заместителя главы администрации г. Пензы по земельным и градостроительным вопросам от 09.11.2012 № 735/1п (далее по тексту – Приказ № 735/1п) УБО без проведения торгов был предоставлен в аренду земельный участок из состава земель населенных пунктов площадью 13836 кв.м (кадастровый номер <...> :29:2001003:124) по адресу: г. Пенза, Территория городской свалки, д.3 (далее по тексту – Земельный участок), на котором расположено нежилое здание (ангар площадью 735,8 кв.м), принадлежащее на праве собственности УБО (свидетельство о праве собственности от 30.09.2008 серия <...> АА № 463376).

На основании данного приказа между Управлением муниципального имущества администрации г. Пензы и УБО 27 апреля 2016 года заключен договор аренды вышеуказанного земельного участка на 49 лет с 09.11.2012 по 09.11.2061.

Из сведений, содержащихся в Кадастровой выписке земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124 данный земельный участок имеет вид разрешенного использования «Для размещения нежилого здания (ангара)». Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности на указанный ангар его адрес: г. Пенза, Территория Городской Свалки, д. 3.

На основании постановления администрации г. Пензы от 17.11.2015 № 1947 путем раздела земельного участка площадью 13836 кв.м с кадастровым номером 58:29:2001003:124 были образованы земельные участки площадью 3773 кв.м и 10063 кв.м, которым были присвоены адреса: г. Пенза, ул. Осенняя, 1С и ул. Осенняя, 1Т соответственно.

Согласно кадастровым паспортам вновь образованные земельные участки поставлены на кадастровый учет 20.01.2016 с кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 (площадь 3773 кв.м) и 58:29:2001003:13942 (площадь 10063 кв.м) и имеют вид разрешенного использования «Для размещения площадки для сбора мусора».

Согласно ответу филиала ФГЦУП «ФКП Росреестра» по Пензенской области от 02.03.2017 № 01-04-0308, представленному по запросу антимонопольного органа, сведения кадастра недвижимости о земельных участках с кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 (площадь 3773 кв.м) и 58:29:2001003:13942 (площадь 10063 кв.м) носили временный характер. В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости") в редакции, действовавшей на период постановки земельных участков на кадастровый учет) такие сведения до утраты ими в установленном настоящим Федеральным законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с выполнением кадастровых работ.

Статьей 72 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", вступившего в силу с 01.01.2017 (далее – Закон о регистрации), в течение срока действия временного характера внесенных в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости. В случае, если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из Единого государственного реестра недвижимости сведений о соответствующих земельных участках осуществляется по заявлению представителя уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления.

26.01.2017 в течение срока действия временного характера внесенных в ЕГРН сведений об объекте недвижимости органом регистрации прав принято решение о снятии земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 и 58:29:2001003:13942 с государственного кадастрового учета на основании заявления администрации г. Пензы от 26.01.2017, постановления администрации г. Пензы от 26.01.2017 № 101, письма УМИ администрации г. Пензы от 26.01.2017 № 8/860.

Управление Росреестра по Пензенской области письмом от 01.03.2017 № 07/01934, представленным по запросу антимонопольного органа, подтвердило правомерность заключения договора аренды земельного участка с кадастровым

номером 58:29:2001003:124 после раздела его на земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 и 58:29:2001003:13942.

Согласно части 1 статьи 1 Закона о регистрации настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с частью 3 статьи 3 названного закона государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами.

Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 утверждено Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, согласно пункту 1 которого федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Таким образом, правомерность заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124 после раздела его на земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2001003:1943 и 58:29:2001003:13942 подтверждена уполномоченным органом.

При изложенных выше обстоятельствах, поскольку на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2001003:124 расположено нежилое здание (ангар), принадлежащее на праве собственности УБО, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 30.09.2008 серия <...> АА № 463376, в силу подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ данный земельный участок в любом случае на основании заявления УБО подлежал предоставлению ему в аренду без проведения торгов, в том числе и при отсутствии приказа первого заместителя главы администрации г. Пензы по земельным и градостроительным вопросам от 09.11.2012 № 735/1п.

При указанных обстоятельствах предоставление УБО земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124 в аренду без торгов соответствует нормам земельного законодательства и может рассматриваться как ограничение доступа на товарный рынок **оказания услуг в области** обращения с отходами **иных хозяйствующих субъектов**.

Довод заявителя о неправомерном предоставлении в аренду УБО всего

земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124, площадь которого составляет 13836 кв.м, поскольку площадь расположенного на нем ангара всего 735,8 кв.м, а также о том, что данный ангар фактически не является объектом капитального строительства, Комиссией управления не принимается по следующим основаниям.

В соответствии с частью 5 статьи 1 Закона о регистрации государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Как было указано выше, право собственности УБО на расположенное на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2001003:124 нежилое здание (ангар), подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 30.09.2008 серия <...> АА № 463376, из которого следует, что право собственности УБО на указанный объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП, о чем 30.09.2008 в ЕГРП сделана запись регистрации № 58-58-01/045/2008-010. Доказательств обратного заявителем не представлено.

Пунктом 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Поскольку предоставление УБО земельного участка с кадастровым номером 58:29:2001003:124 площадью 13836 кв.м в аренду без проведения торгов осуществлено в соответствии с действующим земельный законодательством, Комиссия управления приходит к выводу об отсутствии между администрацией г. Пензы, УМИ администрации г. Пензы и ООО «Управление благоустройства и очистки города» соглашения, направленного на предоставление УБО земельного участка площадью 13836 кв.м в аренду без торгов и ограничение доступа на товарный рынок оказания услуг в области обращения с отходами иных хозяйствующих субъектов.

На основании изложенного, руководствуясь [статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия управления

РЕШИЛА:

прекратить рассмотрение дела в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях **администрацией г. Пензы, УМИ администрации г. Пензы и ООО «Управление благоустройства и очистки города».**

П.....

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