

АЯ-06/4110 от 08.04.2021

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 04.09.2020 №01/263-пр проведена плановая выездная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан (далее – Палата) (422820, Республика Татарстан, Камско-Устьинский район, поселок городского типа Камское Устье, улица Калинина, 1а, ИНН 1622004690).

В ходе изучения материалов по предоставлению земельного участка в собственность, предоставленных проверяемым лицом, Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено следующее.

Исполнительным комитетом Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан, в лице Председателя Палаты был заключен следующий договор:

- Договор аренды от 07 мая 2018 года №47/18 земельного участка с кадастровым номером 16:22:160109:289 площадью 13 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения гостиницы, цена договора – 346 729 рублей с <...>;

Исходя из представленных документов, на сайте <https://torgi.gov.ru> информационное сообщение о предоставлении вышеуказанного земельного участка не публиковалось.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время, частью 3 статьи 212 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Такие особенности устанавливаются земельным и антимонопольным законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 дней с момента поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет».

С соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» официальным сайтом для размещения информации о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства является сайт www.torgi.gov.ru.

Таким образом, действующее законодательство под надлежащим опубликованием информации о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства подразумевает опубликование данной информации в течение 30 дней с момента поступления заявления о предоставлении земельного участка в местном периодическом издании и опубликование на сайте www.torgi.gov.ru.

Однако, несмотря на прямое указание закона Палатой не была произведена публикация о предоставлении вышеуказанных земельных участков на сайте www.torgi.gov.ru.

Следовательно, Палата ненадлежащим опубликованием максимально ограничила круг потенциально заинтересованных лиц в предоставлении земельного участка.

Кроме того, в связи с ненадлежащим опубликованием информационных сообщений о предоставлении земельных участков была исключена возможность конкурентной борьбы за право заключения договора аренды земельных участков. Все вышеуказанные договоры фактически были заключены на основании заявления граждан. Публикация на сайте www.torgi.gov.ru привлекла бы большее количество заинтересованных лиц в предоставлении земельных участков.

Подобные обстоятельства не согласуются с принципами публичности и открытости, закрепленными в земельном законодательстве, а также с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

Отсутствие публикации извещения на официальном сайте www.torgi.gov.ru о предоставлении земельного участка лишает потенциальных приобретателей на равных правах принимать участие в распределении муниципальных земельных участков, препятствуя реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении

муниципального имущества.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае <...> необоснованно получил преимущественный доступ к муниципальному имуществу. В данном случае действия Исполнительного комитета Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан препятствуют реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляют права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

Подобные обстоятельства не согласуются с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

На земельном участке с кадастровым номером 16:22:160109:289 зарегистрирован объект недвижимости с назначением – нежилое здание (Домик охранника) площадью 10,2 кв.м. с кадастровым номером 16:22:160109:293 (выписка из ЕГРН от 10.07.2018).

Действующее земельное законодательство устанавливает специальный порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности (часть 1 статья 39.6 Земельного кодекса РФ).

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

Необходимо отметить, что площадь земельного участка с кадастровым номером 16:22:160109:289 который был предоставлен в собственность <...>, многократно превышает площадь объекта недвижимости, который расположен на указанном земельном участке (площадь земельного участка с кадастровым номером 16:22:160109:289 - 13 778 кв.м., площадь объекта недвижимости – 10,2 кв.м.).

Согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), реализуемый в том числе при приватизации находящихся в публичной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий и сооружений, подразумевает, что определение границ и площади соответствующего земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения, притом что размер земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости, может не совпадать с размером земельного участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, поскольку данные цели различны (Определение КС РФ от 23.04.2020 №935-О).

Таким образом, несоразмерность площади выкупаемого земельного участка площади застройки обоснованно является основанием для отказа в предоставлении участка в собственность.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае <...> необоснованно получил преимущественный доступ к муниципальному имуществу. В данном случае действия Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан препятствуют реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляют права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

Подобные обстоятельства не согласуются с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), 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 соответствии с п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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.

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) запрещает ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации.

Закрепленный данной нормой запрет распространяется прежде всего на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании вышеизложенного, в связи с наличием в действиях Исполнительного комитета признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения договора аренды от 07 мая 2018 года №47/18, без надлежащего опубликования о предоставлении земельного участка, предусмотренного статьёй 39.18 ЗК РФ, что привело или могло привести к ограничению конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдаёт предупреждение о необходимости устранения причин и условий способствовавших возникновению действий содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства, в части ограничения участия неопределённого круга лиц в аукционах, путем:

- внесения в соответствующие должностные регламенты положения, устанавливающие персональную ответственность должностных лиц за нарушение порядка предоставления земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- указания ответственным должностным лицам о недопустимости нарушений порядка предоставления земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

В случае повторного запроса о предоставлении земельного участка лицам, заинтересованным в его получении, осуществить предоставление земельного участка с соблюдением действующего законодательства, в том числе путём публикации извещения в печатных изданиях и интернет ресурсе.

Предупреждение должно быть исполнено в течение 30 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>