

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области № 24 от 17.02.2017 года проведена выездная плановая проверка в отношении Администрации Альменевского района Курганской области (641130, Курганская область, Альменевский район, с. Альменево, ул. Комсомола, 1, ИНН 4503000910).

В ходе проведения проверки установлено следующее.

Постановлением Администрации Альменевского района от 04.04.2016 год № 72 утвержден административный регламент по предоставлению Администрацией Альменевского района муниципальной услуги «Предоставление в собственность за плату земельных участков из земель населенных пунктов в границах муниципального образования Альменевского района с расположенными на них объектами недвижимости собственникам объектов».

Вышеуказанный административный регламент содержит в себе ссылку на Приказ Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 года № 475 "Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок", который признан утратившим силу согласно пункту 4 Приказа Минэкономразвития России от 12.01.2015 год № 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" (далее – Приказ).

Из приказа Минэкономразвития России от 12.01.2015 год № 1 следует, что документами, подтверждающими право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемыми к заявлению о приобретении прав на земельный участок по подпункту 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса (земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса) являются:

- документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на здание, сооружение либо помещение, если право на такое здание, сооружение либо помещение не зарегистрировано в ЕГРН

- документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии соответствующих прав на земельный участок)

- сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, принадлежащих на соответствующем праве заявителю

- \* выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке)

- \* выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (о здании и (или) сооружении, расположенном(ых) на испрашиваемом земельном участке)

- \* выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (о помещении в здании, сооружении, расположенном на испрашиваемом земельном участке, в случае обращения

собственника помещения)

- \* выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем

- \* выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) об индивидуальном предпринимателе, являющемся заявителем

При этом, указанным Приказом предусмотрено, что Документы представляются (направляются) в подлиннике (в копии, если документы являются общедоступными) либо в копиях, заверяемых должностным лицом органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принимающего заявление о приобретении прав на земельный участок.

Документы, обозначенные символом "\*", запрашиваются органом, уполномоченным на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности (далее - уполномоченный орган), посредством межведомственного информационного взаимодействия. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке) не прилагается к заявлению о приобретении прав на земельный участок и не запрашивается уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия при предоставлении земельного участка с предварительным согласованием предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать. В случае если право на здание, сооружение, объект незавершенного строительства считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРН, то выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (о здании, сооружении или об объекте незавершенного строительства, расположенном на испрашиваемом земельном участке) не прилагается к заявлению о приобретении прав на земельный участок и не запрашивается уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия.

При этом, пунктом 2 Приказа предусмотрено, что лицо, подающее заявление о приобретении прав на земельный участок, предъявляет документ, подтверждающий личность заявителя, а в случае обращения представителя юридического или физического лица - документ, подтверждающий полномочия представителя юридического или физического лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, копия которого заверяется должностным лицом органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принимающим заявление, и приобщается к поданному заявлению.

В случае направления заявления о приобретении прав на земельный участок посредством почтовой связи на бумажном носителе к такому заявлению прилагается копия документа, подтверждающего личность заявителя, а в случае направления такого заявления представителем юридического или физического лица - копия документа, подтверждающего полномочия представителя юридического или физического лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3 Приказа заявитель вправе представить вместе с заявлением о

приобретении прав на земельный участок документы и информацию, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Пунктом 19 административного регламена предусмотрен следующий перечень документов, прилагаемых к заявлению для приобретения в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
- 2) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);
- 3) копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение, если право на такое здание, строение, сооружение в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП;
- 4) копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, если право на данный земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП;
- 5) копия документа, подтверждающего обстоятельства, дающие право приобретения земельного участка, в том числе на особых условиях, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или в аренду на условиях, установленных земельным законодательством, если данное обстоятельство не следует из документов, указанных в настоящем Перечне;
- 6) сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, в отношении которого подано заявление о приобретении прав, с указанием (при их наличии у заявителя) их кадастровых (инвентарных) номеров и адресных ориентиров

При этом, административный регламент не определяет какие из указанных документов обязательны для предоставления самим заявителем, а какие запрашиваются Администрацией посредством межведомственного информационного взаимодействия.

Согласно пункту 6 статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (далее –

210-ФЗ) Стандарт предоставления государственной или муниципальной услуги предусматривает в том числе исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с законодательными или иными нормативными правовыми актами для предоставления государственной или муниципальной услуги с разделением на документы и информацию, которые заявитель должен представить самостоятельно, и документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, так как они подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

Таким образом, отсутствие в административном регламенте разделения перечня документов на документы и информацию, которые заявитель должен представить самостоятельно, и документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, так как они подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия, может ввести в заблуждение заявителей и необоснованному требованию от заявителя документов, которые должны быть получены путем межведомственного взаимодействия.

Кроме того, пунктом 21 административного регламента предусмотрено такое основание для отказа в предоставлении муниципальной услуги, как предоставление заявителем неполного пакета требуемых документов.

При этом, из пункта 28 административного регламента следует, что направление запроса в государственные органы, органы местного самоуправления и иные организации по предоставлению документов и материалов, необходимых для рассмотрения заявления, является лишь правом исполнителя, а не его обязанностью.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении предусмотренных частью 1 статьи 1 указанного закона государственных и муниципальных услуг, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, за исключением документов, включенных в определенную частью 6 указанной статьи перечень документов.

Поскольку вышеуказанная муниципальная услуга может быть предоставлена в том числе и хозяйствующим субъектам, то незаконный отказ в ее предоставлении, в связи с непредоставлением полного пакета документов или по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством, может повлиять на хозяйственную деятельность субъекта и, как следствие, может привести к ограничению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "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).

Необходимо отметить, что, поскольку продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, относится к случаям продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов (статья 39.3 ЗК РФ), то основания для отказа в продаже таких участков должны соответствовать основаниям, предусмотренным статьей 39.16 ЗК РФ.

Кроме того, в вышеуказанном административном регламенте имеется ссылка на постановление Правительства Курганской области от 10 июля 2012 г. № 324 «Об установлении цены находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков и порядка оплаты земельных участков, находящихся в собственности Курганской области или собственности на которые не разграничена, на территории Курганской области», которое отменено в связи с принятием Постановления Правительства Курганской области от 24.02.2015 года № 34 "Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Курганской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курганской области, предоставляемых без проведения торгов" (далее – Порядок).

Вышеуказанный Порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Курганской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курганской области, предоставляемых без проведения торгов, устанавливает порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Курганской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курганской области на основании кадастровой стоимости земельных участков.

При этом, согласно части 2 статьи 39.4 ЗК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

- 1) Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Следовательно, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, цена земельного участка должна определяться в порядке,

установленном органом местного самоуправления, что не предусмотрено административным регламентом.

Необходимо отметить, что в указанном административном регламенте не учтены особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение, предусмотренные статьей 39.20 ЗК РФ.

Таким образом, постановление Администрации Альменевского района от 04.04.2016 год № 72 «Об утверждении административного регламента по предоставлению Администрацией Альменевского района муниципальной услуги «Предоставление в собственность за плату земельных участков из земель населенных пунктов в границах муниципального образования Альменевского района с расположенными на них объектами недвижимости собственникам объектов» необходимо привести в соответствие с действующим законодательством, а именно необходимо в вышеуказанном административном регламенте закрепить:

- перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок по подпункт б пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса (земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса) в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 год № 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов";
- разделение вышеуказанного перечня документов на документы и информацию, которые заявитель должен представить самостоятельно, и документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, так как они подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия;
- обязанность за Администрацией Альменевского района Курганской области по самостоятельному запросу от государственных органов, органов местного самоуправления и иных организаций документов и материалов, необходимых для предоставления указанной муниципальной услуги;
- перечень оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги в соответствии со статьей 39.16 ЗК РФ;
- порядок расчёта стоимости земельного участка в соответствии с действующим законодательство;
- особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, соответствии со статьей 39.20 ЗК РФ.

Незаконный отказ в предоставлении муниципальной услуги может привести к ограничению прав собственников объектами недвижимости, расположенных на земельных участках и как следствие к ограничению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» органам местного самоуправления 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).

Таким образом, в действиях Администрации Альменевского района Курганской области (641130, Курганская область, Альменевский район, с. Альменево, ул. Комсомола, 1, ИНН 4503000910) усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии постановления от 04.04.2016 год № 72 «Об утверждении административного регламента по предоставлению Администрацией Альменевского района муниципальной услуги «Предоставление в собственность за плату земельных участков из земель населенных пунктов в границах муниципального образования Альменевского района с расположенными на них объектами недвижимости собственникам объектов».

Согласно части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

В силу части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае выявления признаков нарушения, в том числе статьи 15 Закона о защите конкуренции. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении, в том числе статьи 15 Закона о защите конкуренции, без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает Администрацию Альменевского района Курганской области (641130, Курганская область, Альменевский район, с. Альменево, ул. Комсомола, 1, ИНН 4503000910) о необходимости прекращения вышеуказанного нарушения антимонопольного законодательства путем приведения постановления от 04.04.2016 год № 72 «Об утверждении административного регламента по предоставлению Администрацией Альменевского района муниципальной услуги «Предоставление в собственность за плату земельных участков из земель населенных пунктов в границах муниципального образования Альменевского района с расположенными на них объектами недвижимости собственникам

объектов» в соответствии с действующим законодательством либо его отмене.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано.

Срок выполнения предупреждения составляет 50 (пятьдесят) дней с момента получения Администрацией Альменевского района данного предупреждения.

По мотивированному ходатайству лицо, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

О выполнении предупреждения уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, предоставив соответствующие доказательства его выполнения.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 вышеуказанной статьи 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 срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.