

Исх. №АЯ-06/5528 от 01.06.23 г.

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...> – (должностное лицо),

УСТАНОВИЛ:

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В целях реализации своих функций и целей, административный орган наделен рядом полномочий, определенных ст. 23 Закона о защите конкуренции, в числе которых - недопущение действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с п. 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы №649/15 от 23.07.2015, территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Территориальный орган ФАС России имеет право возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства (п. 6.4 Положения), выдавать предписания, обязательные для исполнения юридическими и физическими лицами, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством (п. 6.5.1 Положения).

В адрес Татарстанского УФАС России (далее также – Управление) поступило обращение (вх. №781/ж от 25.01.2023) по вопросу законности реализации земельных участков под строительство индивидуальных кирпичных гаражей.

По итогам рассмотрения и изучения документов, представленных МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан», были установлены следующие обстоятельства.

МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского района Республики Татарстан» был проведен аукцион по продаже земельных участков с кадастровыми номерами: 16:28:180158:1515, 16:28:180159:893, 16:28:180159:892, 16:28:180159:888.

Однако, Татарстанское УФАС России считает, что вышеуказанные земельные участки не могли быть проданы, поскольку предназначены для строительства зданий,

сооружений.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В пункте 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Согласно представленным заключениям отдела строительства, архитектуры и ЖКХ Исполнительного комитета Мензелинского муниципального района, земельные участки с кадастровыми номерами 16:28:180159:893, 16:28:180159:892, 16:28:180159:888 находятся в зоне Т – зона транспортной инфраструктуры, земельный участок с кадастровым номером 16:28:180158:1515 в зоне ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Мензелинск», размещенными на официальном сайте района <https://menzelinsk.tatarstan.ru/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-munitsipalnog-460872.htm>,

Основные виды разрешенного использования зоны объектов транспортной инфраструктуры Т-1:

- сооружения и коммуникации речного транспорта;
- сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;
- магазины;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- автотранспортные предприятия;
- предприятия общественного питания;
- АЗС, АГЗС.

Основные виды разрешенного использования зоны малоэтажной жилой застройки (2-5

этажей) Ж-2:

- многоквартирные жилые дома в 2-5 этажа;
- блокированные жилые дома в 2-5 этажа;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- общежития, гостиницы;
- офисы, магазины на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м. (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.

Исходя из вышеизложенного, Татарстанским УФАС России установлено, что основным вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами: 16:28:180158:1515, 16:28:180159:893, 16:28:180159:892, 16:28:180159:888 предусматривает строительство зданий, сооружений.

Статья 39.1 Земельного кодекса РФ в качестве одного из оснований возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусматривает заключение договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

По общему правилу, предусмотренному пунктом 1 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ. При этом согласно пункту 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий и сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ (пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ определяет случаи продажи земельных

участков без проведения торгов, а в статье 39.18 Земельного кодекса РФ изложены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Таким образом, рассматриваемый случай к вышеназванным исключениям не относится.

Принимая во внимание установленное выше обстоятельство о том, что в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами: 16:28:180158:1515, 16:28:180159:893, 16:28:180159:892, 16:28:180159:888 предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление таких земельных участков должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, действия МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» по организации и проведению аукциона по предоставлению в собственность земельных участков с кадастровыми номерами: 16:28:180158:1515, 16:28:180159:893, 16:28:180159:892, 16:28:180159:888 нарушают запреты, установленные пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ. Приняв решение о проведении аукциона о продаже вышеназванных земельных участков и впоследствии проведя его, ответчик лишил возможности воспользоваться законным правом на участие в аукционе и заключить договоры аренды земельных участков неограниченный круг лиц, имеющих финансовую возможность и намеревавшихся принять участие в аукционе только на право заключения договора аренды земельных участков. Ограничение круга потенциальных участников аукциона обусловлено также начальной ценой предмета аукциона, размер которой при аукционе на продажу объекта в разы выше, чем при его аренде, равно как и размер задатка, вносимого участниками аукциона, а также величины повышения начальной цены предмета аукциона («шага аукциона»).

Необеспечение конкурентных процедур со стороны органов власти приводит к ограничению доступа всех возможных лиц, претендующих на выполнение работ или оказание услуг.

Указанные факты свидетельствуют о наличии в действиях МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

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.

Частью 1 статьи 3 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что названный 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, 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. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

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 МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» имеются признаки нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в неверном выборе вида права предоставления земельных участков (право собственности вместо права аренды).

На основании вышеизложенного, Татарстанским УФАС России издан приказ №01/109-к от 29 мая 2023 года о возбуждении дела №016/01/17-718/2023 в отношении МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» (ИНН 1628011207) по признакам нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в неверном выборе вида права предоставления земельных участков (право собственности вместо права аренды), которые привели или могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело №016/01/17-718/2023 к рассмотрению на 20 июня 2023 года в 10 часов 30 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в деле в качестве ответчика МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» (423700, Республика Татарстан, Мензелинский район, г. Мензелинск, ул. Ленина, д. 80).

3. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» не позднее 6 июня 2023 года

необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

3.1. копию/скан (актуальных) правил землепользования и застройки Мензелинского муниципального района Республики Татарстан;

3.2. информацию о том, на каких территориальных зонах (градостроительное зонирование) расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 16:28:180158:1515, 16:28:180159:893, 16:28:180159:892, 16:28:180159:888;

3.3. копию/скан карты градостроительного зонирования (территориальных зон) Мензелинского муниципального образования Республики Татарстан;

3.4. информацию об аналогичных торгах, указанных в настоящем определении о назначении, по предоставлению земельного участка в собственность;

3.5. письменные пояснения относительно фактов, изложенных в настоящем Определении.

В случае, если вышеуказанные пункты не реализованы, указать мотивированную причину, в том числе со ссылкой на действующее законодательство.

Обращаем Ваше внимание, что за непредставление или несвоевременное представление сведений, либо предоставление заведомо недостоверных сведений в антимонопольный орган физические, должностные или юридические лица несут административную ответственность, предусмотренную статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае обеспечения явки на заседание Комиссии представителям необходимо иметь при себе надлежащим образом оформленную доверенность, а лицам, имеющим право на представление интересов без доверенности, необходимо иметь документ, подтверждающий полномочие представлять юридическое лицо без доверенности.

Разъясняю, что согласно статье 43 Закона о защите конкуренции, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле.

Председатель Комиссии

<...> – (должностное лицо)