

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:<...>

рассмотрев дело №06-806/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Фомина, д.7) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1210 кв.м. с кадастровым номером 16:27:050501:1238 для жилищного строительства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

На основании приказа от 24.02.2014 г. №02/70-пр, от 31.03.2014г. №02/105-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан.

В ходе изучения договоров аренды, заключенных Палатой земельных и имущественный отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, инспекцией Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан было установлено следующее.

7 мая 2013 года к Главе Менделеевского муниципального района обратилось ООО «Экоресурс» с заявлением о предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Менделеевск, ул. Татарстан, под строительство десятиэтажного многосекционного дома со встроенными пристроенными административно-торговыми помещениями.

На основании данного обращения Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан принято Постановление №995 от 18 июня 2013 года «О предоставлении в аренду земельного участка», согласно которому ООО «Экоресурс» предоставлялся земельный участок, расположенный по адресу: РТ, г.Менделеевск, общей площадью 1210 кв.м., кадастровый номер <...> :27:050501:1238 под жилищное строительство.

18 июня 2013 года между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Экоресурс» был заключен договор аренды земельного участка №42, согласно которому ООО «Экоресурс» принимает в аренду сроком на 3 года земельный участок общей площадью 1210,0 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, кадастровый номер <...> :27:050501:1238, под жилищное строительство.

Стоит отметить, что порядок предоставления земельных участков для строительства установлен статьями 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федеральным законом от 29.12.2004 года №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс

Российской Федерации был дополнен статьями 30.1 и 30.2, в которых установлены особенности предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Данная норма введена в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.04 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и действует с 01.01.2005 года. То есть с 01.10.2005 года действует особый порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - исключительно в форме аукционной продажи.

Исходя из положений пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков, для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков, для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Согласно Постановлению №995 Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан земельный участок был предоставлен ООО «Экоресурс» в аренду под жилищное строительство без проведения аукциона, что противоречит нормам действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 25.11.2014 года №01/462-к было возбуждено дело №06-806/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1210 кв.м. с кадастровым номером 16:27:050501:1238 для жилищного строительства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В силу статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статей 11, 22 и 29 ЗК РФ, пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие ЗК РФ" решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и их предоставление гражданам и юридическим лицам в аренду относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо,

заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, определенные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

После определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого подано заявление, пункт 3 статьи 31 ЗК РФ обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии заинтересованными лицами могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 ЗК РФ стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после предусмотренного законом публичного информирования населения.

Кроме того, Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан неверно выбран способ предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:27:050501:1238.

Исходя из материалов дела и пояснений представителя Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района, было установлено следующее.

7 мая 2013 года к Главе Менделеевского муниципального района обратилось ООО «Экоресурс» с заявлением о предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Менделеевск, ул. Татарстан, для строительства десятиэтажного многосекционного дома со встроенными пристроенными административно-торговыми помещениями.

При предоставлении Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан земельного участка с кадастровым номером 16:27:050501:1238, информационное сообщение о предстоящем предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:27:050501:1238 было опубликовано в периодическом печатном издании «Менделеевские новости» №36(7047) от 15.05.2013 года. В сети Интернет информационное сообщение опубликовано не было.

На основании обращения ООО «Экоресурс» от 7 мая 2013 года Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан принято Постановление №995 от 18 июня 2013 года «О предоставлении в аренду

земельного участка», согласно которому в аренду ООО «Экоресурс» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:27:050501:1238 сроком на 3 года.

18 июня 2013 года между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Экоресурс» был заключен договор аренды земельного участка №42, согласно которому ООО «Экоресурс» принимает в аренду сроком на 3 года земельный участок общей площадью 1210,0 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, кадастровый номер <...> :27:050501:1238, под жилищное строительство.

Представителем Исполнительного комитета Менделеевского района Республики Татарстан также были даны пояснения, из которых следует, что на данном земельном участке ООО «Экоресурс» строительных работ не осуществляло.

Стоит отметить, что целями проведения аукциона является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Предоставив земельный участок в аренду по заявлению ООО «Экоресурс» без проведения аукциона, Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан неверно выбрал способ предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно части 2 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Стоит отметить, что согласно части 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение

товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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 (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).

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан установлено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1210 кв.м. с кадастровым номером 16:27:050501:1238 для жилищного строительства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Согласно части 1 статьи 37 Закона о защите конкуренции, за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия:

Решила:

1. Признать Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части непроведения аукциона по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1210 кв.м. с кадастровым номером 16:27:050501:1238 для жилищного строительства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Исполнительному комитету Менделеевского муниципального района Республики Татарстан предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.