

Решение по делу №06-216/2015

**Исх. РХ-06/13751 от 01.09.2015 г.**

Резолютивная часть объявлена «20» августа 2015 года

Полный текст решения изготовлен «01» сентября 2015 года

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...>

члены комиссии: <...>

<...>

рассмотрев дело №06-216/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, гражданину <...>, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии до и после перерыва в заседании представителя Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани по доверенности <...>, представителя ООО «Торговая компания «Тимерхан» по доверенности <...>,

Установила:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение <...> содержащее признаки нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани антимонопольного законодательства в части нарушения порядка предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358 по ул. Академика Сахарова, г. Казани, Республики Татарстан.

Для полного и всестороннего рассмотрения данного обращения Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы информации.

По итогам рассмотрения указанного обращения, а также изучения представленных документов, Татарстанским УФАС России установлены следующие обстоятельства.

На основании постановления исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 28.09.2010 №8752 «о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «торговая компания «Тимерхан» места размещения объекта по ул. Академика Сахарова» земельный участок площадью 550 кв.м. Был предварительно согласован ООО «торговая компания «Тимерхан» для размещения здания для организации торговли и общественного питания с утверждением акта выбора земельного участка в порядке статей 30, 31, 33 земельного кодекса РФ (далее – ЗК в редакции, действующей на момент совершения нарушения).

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «торговая компания «Тимерхан» и опубликовано в сборнике документов и правовых актов муниципального образования города Казани от 07.10.2010 №38(66).

При этом публикация информационного сообщения о намерении исполнительного комитета муниципального образования города Казани предоставить земельный участок площадью 550 кв.м. В аренду ООО «торговая компания «Тимерхан» не производилась ни в одном официальном печатном издании г. Казани.

ООО «торговая компания «Тимерхан» поставило земельный участок на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 16:50:150303:65, а также представило в комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани заявление о его предоставлении для строительства здания для организации торговли и общественного питания по ул. Академика Сахарова.

На основании постановления исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913 «о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «торговая компания «Тимерхан» земельного участка по ул. Академика Сахарова» заключен договор аренды от 24.09.2012 г. № 16373, в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:65, общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, советский район, ул. Академика Сахарова предоставлен ООО «торговая компания «Тимерхан» в аренду сроком на три года.

18.02.2014 г. ООО «торговая компания «Тимерхан» обратилось с заявлением к председателю комитета земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани <...> о внесении изменений в постановление исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913, а также договор аренды земельного участка от 24.09.2012 г. № 16373 в связи с изменением кадастрового номера земельного участка по ул. Академика Сахарова с 16:50:150303:65 на 16:50:150303:2358.

04.04.2014 г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани принято постановление № 1828 от 04.04.2014 г. «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913» в части изменения кадастрового номера земельного участка по ул. Академика Сахарова с 16:50:150303:65 на 16:50:150303:2358.

Договором переуступки права по договору аренды земельного участка от 20.06.2014 г. право аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:2358 общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова перешло к гражданину <...>.

27.02.2015 г. принято постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани №1346 «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул. Академика Сахарова», согласно которому земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, предоставлен в аренду <...>, сроком на три года, под размещения здания для организации торговли и общественного питания.

27.02.2015 года между Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани и <...> заключен договор аренды №18326 земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова. Срок действия договора аренды установлен на 3 года.

Между тем, согласно пункту 2.1. договора аренды земельного участка №16373 от 24.09.2012 г. срок договора установлен на 3 года. Согласно пункту 2.2. указанного договора аренды – датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:65 является 20 февраля 2015 г.

04.04.2014 г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани принято постановление № 1828 от 04.04.2014 г. «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913» в части изменения кадастрового номера земельного участка по ул. Академика Сахарова с 16:50:150303:65 на 16:50:150303:2358.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:2358 подлежал возврату в муниципальную собственность по истечению срока действия договора аренды №16373 от 24.09.2012 г., а именно 20 февраля 2015 г.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 03.07.2015 года №02/475-к было возбуждено дело №06-216/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, гражданину <...>, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующему.

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.

Статья 36 Конституции РФ гарантирует собственникам земли свободное владение, пользование и распоряжение землей.

Согласно части 1 статьи 3 ЗК РФ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей

территории (земельные отношения).

В соответствии с частью 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Статьей 7 ЗК РФ установлено, что земли в Российской Федерации подразделяются по целевому назначению на определенные категории, и 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.

Согласно статьи 11 ЗК РФ 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.

В соответствии со ст. 39.2. ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) настоящего Кодекса.

Таким образом, федеральным законодательством обязанность по реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, возложена на органы местного самоуправления.

В соответствии с частью 1 пункта 2 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его [разрешенным использованием](#) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 43 ЗК РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статьей 607 Гражданского Кодекса Российской Федерации установлено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не

допускается или ограничивается.

В ходе рассмотрения дела комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании постановления исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 28.09.2010 №8752 «о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «торговая компания «Тимерхан» места размещения объекта по ул. Академика Сахарова» земельный участок площадью 550 кв.м. был предварительно согласован ООО «торговая компания «Тимерхан» для размещения здания для организации торговли и общественного питания с утверждением акта выбора земельного участка в порядке статей 30, 31, 33 ЗК РФ.

Данное постановление подготовлено на основании заявления ООО «торговая компания «Тимерхан» и опубликовано в сборнике документов и правовых актов муниципального образования города Казани от 07.10.2010 №38(66).

При этом публикация информационного сообщения о намерении исполнительного комитета муниципального образования города Казани предоставить земельный участок площадью 550 кв.м. в аренду ООО «торговая компания «Тимерхан» не производилась ни в одном официальном печатном издании г. Казани.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

При этом ЗК РФ не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, ЗК РФ не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Согласно этому принципу регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого

гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов. Между тем целями проведения торгов являются привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Поэтому в ситуации, когда на испрашиваемый земельный участок подано несколько заявок с предварительным согласованием места размещения объекта, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу. Проведение торгов в этом случае не противоречит статьям 30 и 31 ЗК РФ, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Иной порядок предоставления земельных участков влечет за собой нарушение требований статьи 1 ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010г. №4224/10.

Процедура выбора земельного участка предусматривает, в том числе, обязанность органов местного самоуправления городских или сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков предоставляется владеющими этой информацией лицами по запросу органа местного самоуправления бесплатно в установленный пунктом 2 статьи 31 ЗК РФ срок.

Таким образом, ЗК РФ исходит из того, что разрешенные условия использования соответствующей территории могут объективно препятствовать предоставлению конкретного земельного участка для размещения объекта определенного назначения, несмотря на то, что они содержатся в неопубликованных для всеобщего сведения документах.

После определения участка(ов), 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.

По обращению ООО «торговая компания «Тимерхан» о выборе земельного участка для строительства и предварительном согласовании места размещения объекта по ул. Академика Сахарова было издано постановление исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 28.09.2010 №8752 «о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «торговая компания «Тимерхан» места размещения объекта по ул. Академика Сахарова».

Вместе с тем, при принятии Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани указанного Постановления публикация информационного сообщения не производилась ни в одном печатном издании в том числе, в официальных печатных изданиях «Казанские ведомости» и «Шахри Казан».

При этом Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани была произведено опубликование лишь самого постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и акта выбора земельного участка для строительства с предварительным согласованием мест размещения объекта в еженедельнике «Сборник документов и правовых актов муниципального образования города Казани», что является, по существу не информированием населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства и заинтересованных лиц – возможных претендентов на земельный участок, а фактическим его предоставлением конкретному хозяйствующему субъекту.

Таким образом, при принятии Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани Постановления от 28.09.2010 №8752 «О предварительном согласовании Обществу с ограниченной ответственностью «торговая компания «Тимерхан» места размещения объекта по ул. Академика Сахарова», не соблюдены требования пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, и тем самым нарушен общий принцип справедливого, открытого и прозрачного предоставления земельных участков, закрепленный в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Тем самым, Исполнительный Комитет муниципального образования города Казани лишил заинтересованных лиц возможности заявить возражения против размещения конкретного объекта, а потенциально заинтересованных лиц возможности подать документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения.

ООО «торговая компания «Тимерхан» поставило земельный участок на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 16:50:150303:65, а также представило в Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани заявление о его предоставлении для строительства здания для организации торговли и общественного питания по ул. Академика Сахарова.

На основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «торговая компания «Тимерхан» земельного участка по ул. Академика Сахарова» заключен договор аренды от 24.09.2012 г. № 16373, в соответствии с которым земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:65, общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова предоставлен ООО «торговая компания «Тимерхан» в аренду сроком на три года.

18.02.2014 г. ООО «торговая компания «Тимерхан» обратилось с заявлением к председателю Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани <...> о внесении изменений в постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913, а также договор аренды земельного участка от 24.09.2012 г. № 16373 в связи с изменением кадастрового номера земельного участка по ул. Академика Сахарова с 16:50:150303:65 на 16:50:150303:2358.

04.04.2014 г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани принято постановление № 1828 от 04.04.2014 г. «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913» в части изменения кадастрового номера земельного участка по ул. Академика Сахарова с 16:50:150303:65 на 16:50:150303:2358.

Договором переуступки права по договору аренды земельного участка от 20.06.2014 г. право аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:2358 общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова перешло к гражданину <...>.

27.02.2015 г. принято постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани №1346 «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул. Академика Сахарова», согласно которому земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, предоставлен в аренду <...>, сроком на три года, под размещения здания для организации торговли и общественного питания.

27.02.2015 года между Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани и <...> заключен договор аренды №18326 земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова. Срок действия договора аренды установлен на 3 года.

Между тем, согласно пункту 2.1. договора аренды земельного участка №16373 от 24.09.2012 г. срок договора установлен на 3 года. Согласно пункту 2.2. указанного

договора аренды – датой возврата земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:65 является 20 февраля 2015 г.

04.04.2014 г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани принято постановление № 1828 от 04.04.2014 г. «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 21.02.2012 г. № 913» в части изменения кадастрового номера земельного участка по ул. Академика Сахарова с 16:50:150303:65 на 16:50:150303:2358.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 16:50:150303:2358 подлежал возврату в муниципальную собственность по истечению срока действия договора аренды №16373 от 24.09.2012 г., а именно 20 февраля 2015 г.

В соответствии со ст. 39.2. ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) настоящего Кодекса.

Порядок предоставления земельных участков для строительства устанавливался статьями 30 - 32 ЗК РФ.

В соответствии со статьей 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков предоставляется владеющими этой информацией лицами по запросу органа местного самоуправления бесплатно в установленный Земельным кодексом срок (пункт 2 статьи 31 ЗК РФ).

Таким образом, Земельный кодекс исходит из того, что разрешенные условия использования соответствующей территории могут объективно препятствовать предоставлению конкретного земельного участка для размещения объекта определенного назначения, несмотря на то, что они содержатся в неопубликованных для всеобщего сведения документах.

Помимо того, после определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом 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).

Между тем в рассматриваемой ситуации при предоставлении Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова гражданину <...> публикация информационного сообщения о таком предоставлении в средствах массовой информации, а также на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не производилась.

В соответствии с п.31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок является новым договором.

Норма, дающая право органам местного самоуправления принимать распоряжения (постановления) о предоставлении земельных участков без предварительного информирования населения в федеральном законодательстве отсутствует.

Информационное сообщение о намерении органов местного самоуправления предоставить земельный участок во владение и пользование адресовано неопределенному кругу лиц и направлено на соблюдение права физических лиц, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц на получение муниципального земельного участка и использование его в предпринимательских целях.

На этой стадии населением 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.

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. Конституционный суд Российской Федерации в определении от 25.11.2010 N 1549-О-О отметил, что данные нормы направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Информирование о предоставлении конкретных земельных участков в аренду способствует получению наибольшего числа заявок от всех заинтересованных лиц, что способствует достижению максимальной эффективности сдачи имущества в аренду.

Исходя из изложенного, следует, что нарушение обязательной процедуры предоставления таких земельных участков, может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц, как юридических, так и граждан, которые могли претендовать на получение земельного участка для целей не связанных со строительством.

Согласно п.1 ст. 621 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствии с п.3 ст.22 ЗК РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 35 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» реализация предусмотренного пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ и пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественного права на заключение договора аренды земли на новый срок возможна только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса, Гражданского Кодекса, речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельных участков и заключении нового договора аренды с одним из них.

Следует отметить, что в соответствии с п.3 Постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права.

Таким образом, прежний арендатор земельного участка, имеет преимущественное, приоритетное перед другими лицами, но не исключительное право на аренду земельного участка. Вместе с тем, наличие преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка не исключает необходимость соблюдения порядка предоставления этого участка, установленного законодательством.

Также, необходимо отметить, что исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений и сооружений (ст.36 ЗК РФ).

Реализация права хозяйствующих субъектов на информацию, обеспечение

свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

Следовательно, одним из основных условий предоставления муниципального имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении муниципального имущества, а также условия предоставления достаточно полной и достоверной информации.

При этом привлечение максимального количества желающих получить данный участок является выгодным условием для органов местного самоуправления.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеназванные права в отношении государственного или муниципального имущества.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №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.

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов

местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных процедур, является конкуренция их участников.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В ходе рассмотрения дела Комиссии Татарстанского УФАС России представлена информация, в том числе акт обследования от 20.08.2015 г. №653 Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, а также фотоматериалы муниципального земельного контроля (приложение к акту обследования №653), согласно которым установлено, что на данном земельном участке расположен незавершенный строительством объект, строительный блок, строительные материалы, территория ограждена забором.

Также не было представлено доказательств того, что Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани предприняты меры направленные на пресечение нарушений антимонопольного законодательства РФ, как на момент заключения договора аренды земельного участка №18326 от 27.02.2015 г. с <...> так и на момент возбуждения и рассмотрения дела №06-216/2015.

Как разъяснено в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 N 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Анализируя вышеизложенное, нарушение Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358 <...> после истечения срока действия договора аренды земельного участка №16373 от 24.09.2012 г., нарушает требования законодательства РФ, в том числе требования антимонопольного законодательства, поскольку <...> получил возможность по использованию указанного земельных участков для строительства в обход действующего законодательства Российской Федерации, а именно без

проведения публичных процедур.

Данное преимущество ставит <...> в неравное положение по отношению к хозяйствующим субъектам, занимающимся аналогичной деятельностью.

Указанные действия Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани противоречат требованиям антимонопольного законодательства.

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.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Согласно части 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, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 29 ноября 2011 года по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Из вышеизложенного следует, что для обеспечения конкуренции, в данном случае при реализации земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358 в целях выявления лица, которому он будет предоставлен необходимо проведение публичных процедур, в ходе которых все заинтересованные лица будут иметь равные права на приобретение права аренды данного земельного участка. Для привлечения лиц, заинтересованных в приобретении земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м.,

расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, необходимо информировать население путем публикации информационного сообщения о возможном предоставлении такого земельного участка в установленных законодательством Российской Федерации печатных изданиях и на официальных сайтах Российской Федерации.

Таким образом, действия Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, в части нарушения порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова гражданину <...> являются нарушением требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите 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.

Таким образом, руководствуясь статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о целесообразности выдачи Исполнительному комитету муниципального образования города Казани предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 15, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Татарстанского УФАС России,

Решила:

1. Признать Исполнительный комитет муниципального образования города Казани нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, гражданину <...>, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Выдать Исполнительному комитету муниципального образования города Казани предписание о прекращении нарушения антимонопольного

законодательства, а именно:

- отменить Постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани №1346 от 27.02.2015 г. «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул. Академика Сахарова»;

3. Направить материалы дела №06-216/2015 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с целью приостановления регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова и объектов недвижимости на данном земельном участке.

4. Передать материалы дела должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

5. Передать материалы дела №06-216/2015 должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о целесообразности обращения с иском в Арбитражный суд Республики Татарстан, с требованиями о признании договора аренды №18326 от 27.02.2015 г. земельного участка с кадастровым номером 16:50:150303:2358, общей площадью 550,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, недействительным и применении последствия недействительности сделки.

Председатель комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке предусмотренной статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

