

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

УСТАНОВИЛ:

Основанием для возбуждения дела в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650 Республика Татарстан, Менделеевский район, город Менделеевск, улица Фомина, д.19 ,ОГРН: 1061674008087, дата присвоения ОГРН: 08.02.2006, ИНН: 1627005546, КПП: 162701001) явилось обнаружение Татарстанским УФАС России признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе проведения контрольных мероприятий Татарстанским УФАС России установлено следующее.

По результатам анализа при изучении документации, представленной Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (далее - Палата) Инспекцией было установлено, что Палата заключила следующие договоры аренды земельных участков, а именно:

- 1) договор аренды № 14 от 07.02.2018 земельного участка с кадастровым номером <...> с <...>;
- 2) договор аренды № 29 от 29.03.2017 земельного участка с кадастровым номером <...> со <...>;
- 3) договор аренды № 191 от 26.12.2016 земельного участка с кадастровым номером <...> с <...>;
- 4) договор аренды № 45 от 10.04.2017 земельного участка с кадастровым номером <...> с <...>;
- 5) договор аренды № 30 от 29.03.2017 земельного участка с кадастровым номером <...> со <...>;

Согласно документам, представленным Палатой Татарстанскому УФАС России в ходе проведения плановой проверки, информационные сообщения о предоставлении вышеуказанных земельных участков были опубликованы только в газете «Менделеевские новости».

Исходя из представленных документов, на сайте <https://torgi.gov.ru> информационное сообщение о предоставлении вышеуказанных земельных участков не публиковалось.

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

В то же время, частью 3 статьи 212 ГК РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения,

пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Такие особенности устанавливаются земельным и антимонопольным законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

Отсутствие публикации извещения на официальном сайте www.torgi.gov.ru о предоставлении земельного участка лишает потенциальных приобретателей на равных правах принимать участие в распределении муниципальных земельных участков,

препятствуя реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Таким образом, в бездействии Палаты имеются признаки нарушения, предусмотренные статьёй 15 Закона о защите конкуренции, в части отсутствия публикации информационных сообщений о предоставлении вышеуказанных земельных участков на сайте www.torgi.gov.ru.

На сегодняшний день в отношении земельного участка (кадастровый номер <...>) заключен договор аренды № 4 от 07.03.2018 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...>) расположен по адресу: г. Менделеевск, ул. Тихогорская 25, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка составляет 1000 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...>) с 31 января 2018 по 31 января 2038 год. Годовая арендная плата установлена в размере 509,97 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...>) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Также наличие арендных правоотношений между Палатой и гражданином <...> подтверждается наличием копии квитанции об оплате арендной платы от 07.02.2018 года в размере 509,97 рублей. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...>) было опубликовано только в газете «Менделеевские новости».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...>) заключен договор аренды № 29 от 29.03.2017 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...> :27:070203:25) расположен по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 1074 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...>) с 29 марта 2017 по 29 марта 2037 год. Годовая арендная плата установлена в размере 184,71 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...>) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...>) было опубликовано в газете «Менделеевские новости» и на официальном сайте МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...>) заключен договор аренды № 191 от 26.12.2016 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...>) расположен по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 978 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...>) с 26 декабря 2016 по 26 декабря 2036 год. Годовая арендная плата установлена в размере 168,20 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...>) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...>) было опубликовано в газете «Менделеевские новости».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...>) заключен договор аренды № 45 от 10.04.2017 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...>) расположен по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 1228 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...>) с 10 апреля 2017 по 10 апреля 2037 год. Годовая арендная плата установлена в размере 211,20 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...>) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...>) было опубликовано в газете «Менделеевские новости» и на официальном сайте МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...>) заключен договор аренды № 30 от 29.03.2017 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...>) расположенный по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, ул. Луговая 4, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 1077 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...>) с 29 марта 2017 по 29 марта 2037 год. Годовая арендная плата установлена в размере 185,23 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...>) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер

<...>) было опубликовано в газете «Менделеевские новости» и на официальном сайте МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

Необходимо отметить, что нормами действующего законодательства установлено требование об обязательном опубликовании извещения о предоставлении земельного участка в двух источниках, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, на сайте уполномоченного органа, а также в газете.

Несоблюдение процедуры предоставления земельного участка нарушило права иных граждан и хозяйствующих субъектов, с которыми договор аренды не заключен вследствие предоставления преимущества <...>, <...>, <...>, <...> и <...>.

Данная позиция основана, в том числе, на выводах, которые содержатся в Определении Верховного Суда РФ от 01.10.2019 № 310-ЭС19-17056 по делу № А14-24625/2017, Определении Верховного Суда РФ от 01.10.2019 N 310-ЭС19-16878 по делу N А14-24627/2017 о том, что заключение договора аренды земельного участка с нарушением публичной процедуры, предусмотренной п. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, приводит к нарушению публичных интересов, прав неопределенного круга лиц, в соответствии с п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительной сделкой.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 22.01.2016 №57/16 «Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства», Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан выдало Палате земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан предупреждение о необходимости прекращения нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем обеспечения возврата:

- 1) земельного участка с кадастровым номером <...> из владения и пользования <...>;
- 2) земельного участка с кадастровым номером <...> из владения и пользования <...>;
- 3) земельного участка с кадастровым номером <...> из владения и пользования <...>;
- 4) земельного участка с кадастровым номером <...> из владения и пользования М.М. Багаутдинова;
- 5) земельного участка с кадастровым номером <...> из владения и пользования <...>.

Предупреждение необходимо было исполнить в течение 30 дней с момента получения.

Предупреждение № П06-116/2019 (исх. № ИП-06/17349 от 21.11.2019) Палатой земельных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан получено посредством системы электронного документооборота «Практика», что подтверждается присвоенным входящим номером (вх. № 8863 от 21.11.2019).

Срок исполнения предписания исчисляется с момента его получения.

Таким образом, срок исполнения предупреждения Палатой земельных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан

– 20.12.2019.

В ответ на указанное предупреждение Палата имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан направила ходатайство в адрес Татарстанского УФАС России (вх. 20675 от 24.12.2019), с просьбой о продлении срока исполнения предупреждения, дополнительно сообщив о направлении в адрес арендаторов земельных участков писем-уведомлений, соглашений о расторжении договора аренды земельного участка и актов приема передачи земельного участка.

20 декабря 2019 года истек срок исполнения предупреждения № П06-116/2019.

Рассмотрев вышеуказанное ходатайство, установлено, что органом местного самоуправления не приняты все зависящие от него меры, направленные на возврат земельных участков. Само по себе направление в адрес арендаторов писем не свидетельствует о том, что Палатой совершены действия по устранению выявленных нарушений. Кроме того, в ходатайстве не отражены основания, по которым Палата лишена возможности исполнить предупреждение в установленный им срок.

Таким образом, по состоянию на 27 декабря 2019 г. предупреждение Татарстанского УФАС России № П06-116/2019 (исх. № ИП-06/17349 от 21.11.2019), выданное Палате имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, в установленный срок не исполнено, земельные участки не возвращены из пользования арендаторов.

В соответствии со частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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.

На основании вышеизложенного издан приказ Татарстанского УФАС России от 21.01.2020 №01/20-к о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...> без надлежащего опубликования извещений о предоставлении земельных участков,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Назначить дело №016/01/15-100/2020 к рассмотрению на 25 февраля 2020 года в 15 часов 00 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

Привлечь к участию в деле в качестве ответчика МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

В соответствии со статьей 25 Закона о защите конкуренции МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан» в срок до 18 февраля 2020 года необходимо представить в адрес Татарстанского УФАС России следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

письменные пояснения по фактам, изложенным в настоящем определении;

всю аукционную документацию по реализации земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...> на аукционах на право заключения договора аренды (копии заявок на участие в аукционе, протокол заседания аукционной комиссии по рассмотрению поданных заявок на участие в аукционе, протокол итогов аукциона);

копии извещений о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, которые были опубликованы в газете «Менделеевские новости». В случае размещения извещений в других источниках, необходимо представить соответствующие доказательства;

всю входящую и исходящую информацию по вопросу заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...>;

копии договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...>, <...>, <...>, <...>;

иные документы, необходимые для объективного и всестороннего рассмотрения дела.

При формировании ответа на определение о назначении дела №016/01/17-22/2020 просим отвечать согласно перечню запрашиваемой информации.

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.

Явка представителей (с надлежаще оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела №016/01/17-22/2020 в Татарстанском УФАС России) обязательна.

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.

<...>

(должностное лицо)