

Решение по делу Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан №06-816/2014

Исх. № ДМ-06/1335 от 03.02.2015

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

с участием от ответчика – Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан – представитель по доверенности <...>, личность установлена паспортом,

рассмотрев дело №06-816/2014 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 договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. для жилищного строительства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказов от 24.02.2014 г. №02/70-пр, от 31.03.2014 г. №02/105-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, РТ, Менделеевский район, ул. Фомина, д. 19).

В ходе изучения договоров аренды, заключенных Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, инспекцией Татарстанского УФАС России было установлено следующее.

Постановлением Руководителя Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района от 14.02.2014 года №95 земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, Менделеевский муниципальный район, г. Менделеевск, предоставлены в аренду ООО «ИСК «Менделеевскстрой» для многоквартирной застройки.

На основании указанного постановления между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «ИСК «Менделеевскстрой» 25 февраля 2014 года был заключен договор аренды №13 сроком на 11 месяцев.

Вместе с тем, договор аренды земельных участков был заключен на основании извещения о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан, Менделеевский муниципальный район, г. Менделеевск, опубликованного в печатном издании «Менделеевские

новости» от 27 декабря 2013г. №98 (7241).

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.

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 постановления Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан от 14.02.2014. №95 земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, Менделеевский муниципальный район, г. Менделеевск, предоставлены ООО «ИСК «Менделеевскстрой» 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 28.11.2014 года №02/467-к было возбуждено дело №06-816/2014 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 договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. 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.

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 г. №191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" и действует с 01.10.05г. То есть с 01.10.05 г. действует особый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - исключительно в форме аукционной продажи.

Исключение из этого правила допускается при предоставлении земельных участков в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4 статьи 30, пунктом 4 статьи 30.1 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ, а именно:

- предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование для целей жилищного строительства победителю торгов, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- предоставление земельных участков жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в соответствии с законодательством Российской Федерации заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду юридическому лицу, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- предоставление земельного участка единственному участнику указанного в пункте 2 статьи 30.1 ЗК РФ аукциона, если такой аукцион признан не состоявшимся.

Положения пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ сформулированы как императивные и содержащий исчерпывающий перечень случаев, когда для предоставления земельного участка аукцион не проводится (за исключением индивидуального жилищного строительства - пункт 3 статьи 30.1 ЗК РФ).

Стоит отметить, 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.

Таким образом, Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, неверно выбрав способ предоставления земельного участка, нарушил порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства – без проведения аукциона.

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

26 ноября 2013 года в Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района РТ обратилось ООО «ИСК «Менделеевскстрой» с заявлением (вх. №2164 от 27.11.2013г.) о предоставлении земельного участка площадью 0,3 Га для строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Менделеевск, ул. Татарстан.

На основании данного заявления, были выбраны земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. и опубликовано извещение об их предоставлении в печатном издании «Менделеевские новости» от 27 декабря 2013г. №98 (7241).

Поскольку на публикацию сообщения о предоставлении в аренду вышеуказанных земельных участков поступило одно заявление, Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан принято постановление от 14.02.2014. №95 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «ИСК «Менделеевскстрой».

На основании данного постановления между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района РТ и ООО «ИСК «Менделеевскстрой» был заключен договор аренды земельного участка №13 от 25.02.2014г., согласно которому ООО «ИСК «Менделеевскстрой» принимает в аренду сроком 11 месяцев земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Менделеевский район, г. Менделеевск, для многоквартирной застройки.

Предоставив земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 и 16:27:110161:1553 в аренду ООО «ИСК «Менделеевскстрой», Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан неверно выбрал способ предоставления земельных участков для жилищного строительства – без проведения аукциона.

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», выразившегося в непроведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. 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.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что срок аренды вышеуказанных земельных участков согласно п. 1.5 договора аренды №13 от 25 февраля 2014г.

установлен с 14 февраля 2014 года по 14 января 2015 года. Вместе с тем, в ходе заседания комиссии 21.01.2015 года представитель ответчика пояснил, что по истечении срока аренды данные земельные участки по акту приема-передачи не были возвращены в муниципальную собственность.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан приходит к выводу о необходимости выдать предписание Исполнительному комитету Менделеевского муниципального района Республики Татарстан вернуть земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. по акту приема-передачи в муниципальную собственность.

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 договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. 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, а именно: вернуть земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1441 площадью 1138 кв.м. и 16:27:110161:1553 площадью 194 кв.м. по акту приема-передачи в муниципальную собственность;
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.