

ИП-06/13035 от 30.08.2019

На основании приказа от 06.08.2019 №01/331-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района РТ» (423600, Республика Татарстан, Елабужский район, город Елабуга, проспект Нефтяников, д.44, ОГРН: 1051655092180, дата присвоения ОГРН: 30.12.2005, ИНН: 1646018212).

Срок проведения проверки: с 12.08.2019 года по 30.08.2019 года включительно.

Акт составлен членом инспекции, начальником отдела < >

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

(Ф.И.О, руководителя, иного должностного лица проверяемого лица, уполномоченного представителя с указанием даты, времени ознакомления)

Проверка проводилась инспекцией в составе:

Руководитель инспекции: <...> – (должностное лицо)

Члены инспекции: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

Предметом настоящей проверки является соблюдение требований антимонопольного законодательства МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района РТ».

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: за период с 01.01.2016 г. по дату завершения проверки.

Адрес проверяемой организации: 423600 Республика Татарстан, Елабужский район, город Елабуга, проспект Нефтяников, д.44.

Место проведения проверки: 423600 Республика Татарстан, Елабужский район, город Елабуга, проспект Нефтяников, д.44.

Инспекцией, проводившей проверку, были изучены документы и информация, предоставленные в соответствии с приказом Татарстанского УФАС России от 06.08.2019 №01/331-пр.

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО

Муниципальное казенное учреждение «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» (далее также – МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ», Земельно-имущественная палата, Палата) является уполномоченным муниципальным органом Елабужского муниципального района Республики Татарстан и действует на основании Положения, утвержденного решением Совета Елабужского муниципального района Республики Татарстан № 101 от 16 мая 2011 года.

Согласно Положению, Земельно-имущественная палата является постоянно действующим органом местного самоуправления Елабужского муниципального района и осуществляет непосредственно полномочия по управлению муниципальным имуществом, в том числе находящимися в муниципальной собственности земельными участками, акциями, долями (вкладами) в уставных капиталах хозяйственных обществ.

Решением Совета Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 06.06.2013 г. № 387 председателем Земельно-имущественных отношений Республики Татарстан назначен < >- с 06 июня 2013 года.

Информация о количестве входящей, исходящей корреспонденции, распоряжений Палаты за период проверки представлена в следующей таблице.

Вид документа	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019
Распоряжения	847	3163	4159	2298
Приказы	113	114	87	55
Входящие корреспонденция заявления граждан	3237	2842	3098	1943
Входящие корреспонденция кроме вышестоящих	3459	3068	3078	1873
Входящая корреспонденция от вышестоящих	730	772	978	471
Исходящие	4681	4684	3805	2329

В ходе проведения контрольных мероприятий, Инспекцией Татарстанского УФАС России было установлено следующее.

1. На территории Елабужского муниципального района Республики Татарстан МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» создано МУП «Управление благоустройства и озеленения Елабужского муниципального района Республики Татарстан».

Распоряжением МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» №02-446 от 08.10.2018 утвержден устав МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ».

Согласно пункту 2.1 устава МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ», создано в целях удовлетворения общественных потребностей и получения прибыли.

Основными видами деятельности предприятия, согласно пункту 2.2, являются:

- выступление в качестве заказчика и исполнителя в предметах управления жилым фондом, благоустройства и озеленения;
- участие в проведении единой технической и экономической политики и работ в

сфере жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и озеленения ЕМР РТ;

- участие в управлении жилищным фондом и другими;

- выступление в качестве заказчика при выполнении текущего и капитального ремонта зданий и сооружений (в том числе офисных и административных зданий Предприятия), переданных Предприятию на праве хозяйственного ведения;

- содействие привлечению инвестиций и развитию предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства;

- приобретение автотехники, специальной техники, комплектующих к ним для осуществления деятельности Предприятия;

- обеспечение повышения квалификации и переподготовки работников Предприятия;

- участие в реализации федеральных, республиканских и муниципальных программ и проектов в области жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства;

- выполнение работ, оказание услуг, относящихся к деятельности Предприятия для физических и юридических лиц, а также организаций за плату в порядке, установленном законодательством;

- привлечение для осуществления своих функций на договорной основе юридических и физических лиц за счет имеющихся у Предприятия финансовых ресурсов в порядке, установленном законодательством;

- осуществление прав владения, пользования и распоряжения закрепленным за Предприятием имуществом, денежными средствами в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом;

- внесение предложений по развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства;

- участие в разработке и осуществлении, совместно с органами местного самоуправления, общественными и иными организациями, планов и мероприятий по развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства;

- осуществление в порядке, установленном законодательством, предпринимательской деятельности, направленной на получение прибыли;

- совершение сделок в порядке, установленном законодательством;

- производство и размещение на территории Предприятия информационной, рекламной продукции;

- инвестирование средств, полученных от предпринимательской деятельности в ценные бумаги, аренду транспорта и оборудования;

- проведение работ и оказание услуг по заказам юридических лиц и граждан на основании заключенных договоров или в инициативном порядке на условиях, определяемых соглашением сторон;

-осуществление совместной деятельности с другими юридическими лицами для достижения общих целей;

-передача и получение имущества, денежных средств по договору пожертвования для достижения целей, установленных Уставом Предприятия;

- оказание посреднических услуг согласно направлениям деятельности Предприятия.

2.3. Для выполнения возложенных функций Предприятие осуществляет в установленном законодательством порядке следующие виды деятельности:

2.3.1. участвует в разработке планов и программ развития Елабужского муниципального района, связанных со сферой деятельности Предприятия;

2.3.2. участвует в конкурсах на эксплуатацию, содержание и ремонт жилищного фонда, благоустройства и энергетики, оказания жилищно- коммунальных услуг;

2.3.3. участвует в реализации инвестиционных (федеральных, республиканских, муниципальных) и других программ;

2.3.4. разрабатывает предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда и объектов инфраструктуры, а также реализует указанные предложения;

2.3.5. принимает участие в проведении работ по обследованию объектов жилищного фонда с целью определения технической возможности перепланировки жилых помещений, пригодности их для постоянного проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта, реконструкции;

2.3.6. содействует развитию и конкуренции предприятий и организаций в целях решения проблем жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и озеленения на территории Елабужского муниципального района;

2.3.7. участвует в подготовке предложений по осуществлению и реализации права сдачи в аренду нежилых помещений, в пределах своей компетенции, 2.3.8. участвует в подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства к устойчивой работе в осенне-зимний период;

2.3.9. производит работы по вводу в действие на территории Елабужского муниципального района стандартов, норм и правил в области эксплуатации, капитального ремонта и реконструкции, сохранности и содержания объектов жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства;

2.3.10. участвует в обеспечении исполнения программ по оснащению жилищного фонда Елабужского муниципального района объектовыми приборами учета потребления воды и энергоресурсов и расчетов за оказанные коммунальные услуги по показаниям этих приборов.

2.5. Кроме основных видов деятельности, Предприятие осуществляет следующие дополнительные виды деятельности:

- оказание информационных услуг, рекламная деятельность;

- осуществление транспортных перевозок;
- хранение и складирование;
- эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств, велосипедов и т.п.;
- предоставление бытовых услуг;
 - организация кафе, баров, ресторанов и других предприятий общественного питания;
- полиграфическая деятельность;
- проведение независимых консультаций, аттестаций, экспертиз различных видов деятельности, работ и международных проектов;
- организация и эксплуатация станций автосервиса, приобретение новых и бывших в употреблении запчастей и автомобилей отечественного и зарубежного производства и их реализация;
- консалтинговые и информационные услуги в различных областях;
- строительно-монтажные работы, дорожное строительство, разработка карьеров, производство и реализация строительных материалов;
- проектирование, строительство, ремонт, реставрация и эксплуатация зданий и помещений;
- разработка проектно-сметной, конструкторской и технической документации;
- покупка, продажа и обмен комнат, квартир, домов, дач, дачных и садовых участков, транспортные услуги при переездах, консультации по обмену, подбор вариантов обменивающихся сторон;
- организация учебного процесса по подготовке и повышению квалификации кадров, в том числе за рубежом;
- художественно-оформительские работы, в том числе веб-дизайн;
- аренда легковых автомобилей;
- предоставление секретарских, редакторских услуг и услуг по переводу;
- предоставление социальных услуг и обеспечение проживания;
- проведение мероприятий по противопожарной безопасности;
- дератизация и дезинфекция технических помещений;
- комплексное выполнение работ по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей по холодному и горячему водоснабжению, системы отопления, канализации;
- уборка лестничных клеток, уборка мусорокамер, мусоропроводов, обслуживание придомовых территорий;

- текущий и капитальный ремонт жилых домов и инженерных сетей в жилых домах и сооружениях;
- изготовление оборудования, монтажных изделий и другой продукции подсобного производства;
- разработка документации и производств товаров народного потребления;
 - сдача принадлежащего на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества в аренду с согласия собственника имущества;
- строительство зданий и сооружений;
- сбор и переработка вторсырья;
- выступление заказчиком или подрядчиком по выполнению капитального, текущего, планово- предупредительного и выборочного ремонта жилищного фонда и содержания придомовых территорий;
- подготовка технико-экономического обоснования капитального ремонт, реконструкции подведомственных объектов, выступление заказчиком или подрядчиком по разработке проектно-сметной документации;
- заключение договоров на выполнение подрядных работ по содержанию, обслуживанию, текущему и капитальному ремонту, а также по обеспечению коммунальными услугами объектов жилищного и нежилого фондов с предприятиями всех форм собственности;
- организация сбора и вывоза ТБО;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозаборная (скважина) и регулирующей арматуры, сантехнических приборов, дымоходов (вентиляционная) и приборов учета;
- удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность;
- содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение;
- разборка и снос зданий;
- земляные работы; I
- общее строительство зданий;
- строительство дорог и спортивных сооружений;
- электромонтажные работы;
- санитарно-технические работы;
- изоляционные работы;
- устройство покрытий пола и облицовка стен;

- прочие отделочные работы; _ деятельность в области архитектуры, инженерные услуги,
- оптовая торговля скобяными изделиями, водопроводным и отопительным оборудованием;
- аренда строительного оборудования;
- выполнение текущего ремонта жилищного фонда:
- внешнеэкономическая деятельность в Порядке, предусмотренном законодательством;
- растениеводство;
- декоративное садоводство и производство продукции питомников,
- выращивание плодовых и ягодных культур;
- выращивание посадочного материала плодовых насаждений;
- предоставление услуг в области растениеводства;
- предоставление услуг по закладке, обработке и содержанию садов, парков и других зеленых насаждений;
- оптовая торговля семенами;
- прочая оптовая торговля;
- выращивание плодовых и ягодных культур;
- оптовая торговля сельскохозяйственным сырьем и живыми животными;
- оптовая торговля несельскохозяйственными промежуточными продуктами, отходами и ломом;
- оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием;
- отлов и усыпление безнадзорных животных;
- осуществление иных видов деятельности, не запрещенных законодательством.

Федеральный закон от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» определяет в соответствии с Гражданским кодексом РФ правовое положение государственного унитарного предприятия и муниципального унитарного предприятия, права и обязанности собственников их имущества, порядок создания, реорганизации и ликвидации унитарного предприятия.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2002г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом

собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Согласно пункту 4 статьи 8 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», государственное или муниципальное предприятие может быть создано в случае:

- необходимости использования имущества, приватизация которого запрещена, в том числе имущества, которое необходимо для обеспечения безопасности Российской Федерации;

- необходимости осуществления деятельности в целях решения социальных задач (в том числе реализации определенных товаров и услуг по минимальным ценам), а также организации и проведения закупочных и товарных интервенций для обеспечения продовольственной безопасности государства;

- необходимости осуществления деятельности, предусмотренной федеральными законами исключительно для государственных унитарных предприятий;

- необходимости осуществления научной и научно-технической деятельности в отраслях, связанных с обеспечением безопасности Российской Федерации;

- необходимости разработки и изготовления отдельных видов продукции, находящейся в сфере интересов Российской Федерации и обеспечивающей безопасность Российской Федерации;

- необходимости производства отдельных видов продукции, изъятой из оборота или ограниченно оборотоспособной;

- необходимости осуществления отдельных дотируемых видов деятельности и ведения убыточных производств.

Названный перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит, поэтому недопустимо осуществление государственными или муниципальными предприятиями деятельности, не указанной в пункте 4 статьи 8 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Товарные рынки, на которых осуществляют свою деятельность МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ», являются конкурентными, и создание муниципальных унитарных предприятий в данных сферах предоставляет данному предприятию более выгодные условия деятельности, так как при создании муниципальных унитарных предприятий за данными предприятиями закрепляется муниципальное имущество.

Под хозяйствующим субъектом понимается коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в

соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (пункт 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с нормами антимонопольного законодательства МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ» является хозяйствующим субъектом.

Таким образом, создание МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ», осуществляющего вышеуказанные виды деятельности, противоречит нормам действующего законодательства, поскольку деятельность указанного предприятия не отвечает пункту 4 статьи 8 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», указанное унитарное предприятие осуществляет деятельность на рынках, допускающих участие частных организаций с использованием муниципального имущества, которое может быть передано частным организациям.

При обычных условиях здоровой и справедливой конкуренции МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ» должно осуществлять тот круг деятельности, который ему предоставляет действующее законодательство.

Кроме того, пунктом 1 Указа Президента РФ от 21.12.2017 №18 "Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции" установлено считать активное содействие развитию конкуренции в Российской Федерации приоритетным направлением деятельности Президента Российской Федерации, Федерального Собрания Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Центрального банка Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а также органов местного самоуправления.

Также в пункте 3 Указа Президента РФ от 21.12.2017 №18 "Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции" определено в качестве основополагающих принципов государственной политики по развитию конкуренции: сокращение доли хозяйствующих субъектов, учреждаемых или контролируемых государством или муниципальными образованиями, в общем количестве хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на товарных рынках.

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.

На основании вышеизложенного, бездействие Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в непринятии решения о несоответствии деятельности МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ» целям

создания унитарных предприятий, указанным в Федеральном законе от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. По договору аренды муниципального имущества № 19/а от 01.06.2012 Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района передало в аренду ООО «Успех» находящееся в государственной собственности нежилое помещение. Договор аренды был заключен на основании заявления (№ 873/1 от 29.05.2012) директора ООО «Успех» Саляховой Л.Р.

Местонахождение нежилого помещения: Республика Татарстан, г. Елабуга, ул. Чапаева, дом 78. Нежилое помещение предоставлено под офис. Общая площадь сдаваемого в аренду помещения 10.8 кв.м.

Срок аренды установлен на неопределенный срок.

В соответствии с п. 2.1 договора аренды земельного участка № 19а от 01.06.2012 размер ежемесячной арендной платы по настоящему договору составляет 283 (Двести восемьдесят три) рубля 00 копеек без учета НДС.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" устанавливает особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в частности договоров аренды. Частью 9 данной статьи предусмотрено, что по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Из представленных Земельно-имущественной палатой Елабужского муниципального района материалов, установлено, что размер ежемесячной арендной платы по договору аренды муниципального имущества № 19/а от 01.06.2012, в последний раз пересматривался в 2014 году по дополнительному соглашению от 13.11.2014 и составил 2 581 (Две тысячи пятьсот восемьдесят один) рубль 00 копеек.

Инспекция отмечает, что ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» не устанавливает возможность бессрочного предоставления муниципального имущества.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае передача муниципального имущества конкретному лицу на неопределенный срок, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении и пользовании указанного имущества.

Одним из основных условий предоставления муниципального имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при передаче муниципального имущества.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

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

Нарушение порядка предоставления нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, хозяйствующим субъектам в целях осуществления последними предпринимательской деятельности ведет к ограничению, устранению 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.

В соответствии с частью 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, 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, действия Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления ООО «Успех» нежилого помещения на неопределенный срок, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Елабуга, ул. Чапаева, дом 78, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР» было опубликовано извещение на

сайте www.torgi.gov.ru (№160419/0376923/01 от 29.05.19 (открытый аукцион)) о проведении аукциона на право заключение договоров аренды на земельные участки, государственная собственность на которых не разграничена.

Организатор торгов – МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР»

Дата и время начала приема заявок: с 08 час.00 минут 19.04.2019 г.

Дата и время окончания приема заявок: 17 час. 00 мин. 20.05.2019 г.

Дата и время проведения аукциона: 13 час. 00 мин 24.05.2019 г.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирована ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Так, при подготовке к проведению аукциона земельным законодательством предусмотрена обязанность органа местного самоуправления получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (пп. 4 п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Таким образом, в силу прямого указания в законе организации, осуществляющие

эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязаны предоставлять по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления вышеуказанные сведения.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

На основании пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства), а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещении (№160419/0376923/01 от 29.05.19г. (открытый аукцион)) отражено следующее:

№ лота	Описание лота (Категория, кадастровый номер <...> площадь, разрешенное использование, срок аренды (при продаже права на заключение договора аренды), предмет аукциона, местонахождение земельного участка)	Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение) объекта
	Земельный участок площадью 400 кв.м., кад. № 16:18:030101:656, расположенный по адресу: РТ, Елабужский муниципальный район, Костенеевское сельское поселение, с. Покровское, ул. Центральная. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под хозяйственные постройки. Границы земельного участка указаны в кадастровой выписке о земельном участке. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) 341 рубль 10 копеек. Шаг аукциона: 10 рублей	- Сети электроснабжения: Максимальная нагрузка существующих сетей – 39,7 А. Предельная свободная мощность существующих сетей (по максимальной нагрузке) – 13,7 А. Предельная свободная мощность существующих сетей (по максимальной мощности подключенных потребителей) – 17,75 кВт.

2	<p>23 копейки. Задаток для участия в аукционе: 68 рублей 22 копейки. Срок аренды 3 года.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка 45%, минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м., минимальные отступы строений от боковых и задней границ участка- 3 м., максимальная высота объекта строительства- 12м. Согласно письма №1274 от 11.03.2019 г.</p>	<p>Сроки подключения к электрическим сетям – от 4 месяцев (со дня заключения договора на технологическое присоединение). Срок действия технических условий – 2 года (со дня выдачи технических условий). Плата за технологическое присоединений - от 550 рублей. Согласно письма №29 от 01.02.2019 г.</p>
3	<p>Земельный участок площадью 35 кв.м., кад.№ 16:47:010603:316, расположенный по адресу: РТ, Елабужский муниципальный район, МО «г.Елабуга», г.Елабуга, ул.Мусы Джалилия. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под хозяйственные постройки. Границы земельного участка указаны в кадастровой выписке о земельном участке. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) 194 рубля 41 копейка. Шаг аукциона: 5 рублей 84 копейки. Задаток для участия в аукционе: 38 рублей 89 копеек. Срок аренды 3 года.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка 45%, минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м., минимальные отступы строений от боковых и задней границ участка- 3 м., максимальная высота объекта строительства- 12м.</p>	<p>Сети электроснабжения: Максимальная нагрузка существующих сетей – 397 А. Предельная свободная мощность существующих сетей (по максимальной нагрузке) – 0 А. Предельная свободная мощность существующих сетей (по максимальной мощности подключенных потребителей) – 17,75 кВт. Сроки подключения к электрическим сетям – от 4 месяцев (со дня заключения договора на технологическое присоединение). Срок действия технических условий – 2 года (со дня выдачи технических условий). Плата за технологическое присоединений - от 550 рублей. Согласно письма №48 от 04.03.2019 г.</p>

В извещении не указаны технические условия подключения объектов к сетям газо-, тепло-, водоснабжения. Отсутствие в извещении технических условий подключения объекта к сетям газо-, тепло-, водоснабжения свидетельствует о ненадлежащем выполнении требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации.

Вместе с тем, закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

На основании изложенного следует вывод о том, что потенциальные претенденты были лишены возможности участия в аукционе вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данного аукциона, а установленные нарушения аукционной документации со стороны организатора аукциона стали дополнительным ограничением для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Следует учитывать, что от наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Подобные обстоятельства могут привести к ограничению, недопущению и устранению конкуренции, что не согласуется 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.

Одно 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 земельный участок является выгодным условием для органов местного самоуправления.

Кроме того, целью реализации муниципального имущества с публичных торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество, в связи с чем все процедуры по проведению торгов должны быть направлены на ее достижение.

Допущенные нарушения при проведении публичных торгов могут привести к ограничению конкуренции. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов неопределенного круга заинтересованных лиц.

Указанные действия могут повлиять на формирование стоимости договора аренды земельного участка, что приведет к таким негативным последствиям, как недопущение, ограничение, устранение конкуренции либо создаст реальную угрозу их возникновения.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;
- 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.

Нарушение порядка предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, в пользование хозяйствующим субъектам в целях осуществления последними предпринимательской деятельности ведет к ограничению, устранению конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Нарушение порядка предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, в пользование хозяйствующим субъектам в целях осуществления последними предпринимательской деятельности ведет к ограничению, устранению конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Таким образом, МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (извещение №160419/0376923/01) допущено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

4. 15 мая 2019 г. МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» было опубликовано извещение №150519/0376923/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого (по составу участников и по форме подачи предложений о цене) аукциона на повышение стоимости, на право заключения договора аренды земельного участка,

правом распоряжения которым обладает МКУ «Земельно-имущественная палата» ЕМР.

Лот, участвующий в аукционе:

Земельный участок с кадастровым номером № 16:18:150301:157, площадью 66 846 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Елабужский муниципальный район, Татарско-Дюм-Дюмское сельское поселение, категория – Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

В извещении №150519/0376923/01 содержится следующая информация: «Время приема заявок в рабочие дни (пн.-пт.) с 08 час.00 минут с 22.05.2019 г. по 17 час. 00 мин. 24.06.2019 г.».

Дата проведения аукциона – 03.07.2019 года.

7 мая 2019 г. МКУ «Земельно-имущественная палата» ЕМР было опубликовано извещение 070519/0376923/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого (по составу участников и по форме подачи предложений о цене) аукциона на повышение стоимости, на право заключения договора аренды земельного участка, правом распоряжения которым обладает муниципальное образование «Зеленодольский муниципальный район» Республики Татарстан.

Лот, участвующий в аукционе:

Земельный участок с кадастровым номером 16:18:150301:147, площадью 501 784 кв.м, расположенный по адресу: РТ, Елабужский муниципальный район, Татарско-Дюм-Дюмское сельское поселение, категория – Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

В извещении 070519/0376923/01 содержится следующая информация: «Время приема заявок в рабочие дни (пн.-пт.) с 08 час.00 минут 15.05.2019 г. до 17 час. 00 мин. 17.06.2019 г.

Дата проведения аукциона – 26.06.2019 г.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из того, что в рассматриваемых случаях, даты проведения аукциона определены как – 03.07.2019 г. и 26.06.2019 г. срок окончания приема документов прекращается за 5 дней до указанной даты, а именно не ранее 29.06.2019 и 21.06.2019 соответственно. Именно этот срок, срок для приема документов, не может быть сокращен, поскольку сокращение срока может привести к нарушению прав потенциальных участников торгов.

Фактически устанавливая срок приема заявок до 17 час. 00 мин. 24.06.2019 г. (дата

проведения аукциона – 03.07.2019 г.) и до 17 час. 00 мин. 17.06.2019 г. (дата проведения аукциона – 26.06.2019г.), организатор аукциона - МКУ «Земельно-имущественная палата» ЕМР, сократил срок приема документов. В связи с нарушением порядка размещения информации о проведении аукциона, заявители лишены возможности своевременно подать заявку для участия в аукционе в установленный законом срок.

Установленные нарушения аукционной документации со стороны МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР» стали дополнительным ограничением для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения №150519/0376923/01, 070519/0376923/01) допущено нарушение п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

5. На основании договора аренды № ТО-06-071-0653 от 22.06.2007 г. МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР» по результатам проведения торгов (протокол № 11/4 от 05.06.2007 г.) предоставило Елабужскому жилищно-строительному кооперативу «Ваш Дом» (ИНН 1646016286) в аренду следующие земельные участки:

1) кадастровый номер <...> :47:010502:38, площадь – 4660 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-1;

2) кадастровый номер <...> :47:010502:39, площадь – 4079 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-5;

3) кадастровый номер <...> :47:010502:37, площадь – 3473 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-6;

4) кадастровый номер <...> :47:010502:28, площадь – 2117 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-7;

5) кадастровый номер <...> :47:010502:29, площадь – 3387 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-8;

6) кадастровый номер <...> :47:010502:30, площадь – 1944 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-10;

7) кадастровый номер <...> :47:010502:31, площадь – 1965 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-11;

8) кадастровый номер <...> :47:010502:32, площадь – 4000 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-13;

9) кадастровый номер <...> :47:010502:33, площадь – 2087 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-14;

10) кадастровый номер <...> :47:010502:34, площадь – 2173 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-15;

11) кадастровый номер <...> :47:010502:35, площадь – 3387 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-20;

12) кадастровый номер <...> :47:010502:36, площадь – 4079 кв.м., с разрешенным использованием под строительство многоэтажного жилого дома 4-5-21.

Срок аренды земельных участков по 5 июня 2010 г.

Положения пунктов 5, 6, 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ) предоставляют арендатору земельного участка право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу.

Согласно пункту 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Таким образом, права по договору аренды земельного участка могут передаваться арендатором новому арендатору исключительно на срок действия договора аренды.

В соответствии с пунктом 1 статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество.

На основании договора № 10-01/13 права и обязанности в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 16:47:010502:28, 16:47:010502:29 по договору аренды № ТО-06-071-0653 от 22.06.2007 г. перешли к ООО «Жилищная инвестиционная компания» (ИНН 1650121364; в настоящий момент переименовано ООО Специализированный застройщик «ДОМКОР»).

15 сентября 2014 г. между МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР» и ООО «ДОМКОР» (ИНН 1650121364; в настоящий момент переименовано ООО Специализированный застройщик «ДОМКОР») заключено дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № ТО-06-071-0653 от 22.06.2007 г.

Как следует из дополнительного соглашения, срок аренды в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 16:47:010502:28, 16:47:010502:29, 16:47:010502:36 продлен до 31.12.2024 г. включительно.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса 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 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Согласно части 1 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей в спорный момент) земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Данная норма была введена в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.04 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и действовала с 01.10.05г. по 01.03.2015 г.

То есть с 01.10.05г. по 01.03.2015 г. действовал особый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - исключительно в форме аукционной продажи.

Положения пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ сформулированы как императивные и содержащие 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.

Пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) установлено, что 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 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 силу правил пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

На это обстоятельство было указано в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" (пункт 35).

Таким образом, преимущественное право на заключение договора аренды в смысле статьи 621 ГК РФ у ООО «ДОМКОР» не возникло, поскольку такое право может возникнуть у предпринимателя только перед другими лицами.

Преимущественное право ООО «ДОМКОР» на заключение нового договора аренды земельного участка не исключает обязанность органов местного самоуправления проведения публичных процедур при предоставлении земельного участка.

Указанные земельные участки были предоставлены без проведения конкурентных процедур и опубликования информации о предоставлении указанного участка.

Реализация права хозяйствующих субъектов и граждан 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 передачи муниципального имущества, а также условия предоставления достаточно полной и достоверной информации.

Соответственно, были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре предоставления земельного участка.

На основании вышеизложенного, Инспекция приходит к выводу об отсутствии у проверяемого лица правовых оснований для заключения 15 сентября 2014 г. дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № ТО-06-071-0653 от 22.06.2007 г., на основании которых ООО «ДОМКОР» в настоящий момент получает возможность пользования земельными участками с кадастровыми номерами 16:47:010502:28, 16:47:010502:29, 16:47:010502:36.

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.

В соответствии с частью 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, 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, бездействие МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР» по допущению арендных отношений с ООО Специализированный застройщик «ДОМКОР» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 16:47:010502:28, 16:47:010502:29, 16:47:010502:36, основанных на сделке, нарушающей антимонопольное законодательство, содержит признаки нарушения части 1 статьи

15 Закона о защите конкуренции.

6. По результатам анализа деятельности Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района РТ по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлено следующее.

В проверяемый период Земельно-имущественная палата осуществляла опубликование извещений на сайте www.torgi.gov.ru о предоставлении земельных участков, расположенных на территории Елабужского муниципального района по правилам, установленным ст. 39.15, 39.18 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

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 (статья 39.2 ЗК РФ).

В силу положений ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев предоставления земельного участка, в том числе, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Положения ст. 39.18 Земельного кодекса РФ предполагают соблюдение интересов лиц, которые помимо заявителя также заинтересованы в предоставлении земельных участков для вышеперечисленных целей. Так, в случае поступления после опубликования извещения иных заявлений о предоставлении земельного участка, соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления должен принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Положения земельного законодательства возлагают на уполномоченный орган обязанность выявления заинтересованных лиц путем размещения соответствующего извещения, содержащего исчерпывающие сведения о земельном участке.

В извещении в числе прочего указываются адрес или иное описание местоположения земельного участка (подпункт 5 пункта 2 статьи 39.18).

Публикация извещения о предоставлении земельного участка направлена на выявление граждан, которые также заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, в связи с чем потом организуется аукцион. При этом, продажа земельных участков через аукцион является приоритетной

формой предоставления земельных участков государственной или муниципальной собственности.

Некорректность содержания извещения указывает на нарушение порядка предоставления земельных участков, препятствует формированию нормального спроса на него, нарушая право неопределенного круга лиц на участие в предоставлении муниципальных земельных участков.

Так по результатам выборочного анализа информационных сообщений о предварительном согласовании предоставления земельных участков, размещенных проверяемым лицом в газете «Новая Кама», «Алабуга нуры» установлено, что в качестве описания земельных участков отражается адреса, не позволяющие идентифицировать участки среди прочих, не обладающие признаками уникальности.

7 апреля 2017 г. Исполнительным комитетом было опубликовано извещение в газете «Новая Кама» №24(13561), «Алабуга нуры» №24(12730) о предоставлении в собственность земельного участка (земли населенных пунктов) для организации крестьянского (фермерского хозяйства), примерной площадью 20267 кв.м., которое содержит следующее описание земельного участка: расположен по адресу: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, МО «г.Елабуга». В дальнейшем на основании извещения был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:18:120501:828 < >- без проведения торгов.

7 апреля 2017 г. Исполнительным комитетом было опубликовано извещение в газете «Новая Кама» №24(13561), «Алабуга нуры» №24(12730) о предоставлении в собственность земельного участка (земли населенных пунктов) для организации крестьянского (фермерского хозяйства), примерной площадью 7648 кв.м., которое содержит следующее описание земельного участка: расположен по адресу: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, МО «г.Елабуга». В дальнейшем был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:18:120501:821 < > без проведения торгов.

Инспекция отмечает, что указанные информационные сообщения не содержали кадастровых номеров земельных участков.

Иных описаний земельных участков, позволяющих их идентифицировать среди прочих участков, расположенных по этому адресу не имеется.

Согласно п.п. 47, 49 указанных Правил, Структура адреса земельного участка включает в себя следующие адресообразующие элементы, описанные идентифицирующими их реквизитами:

- страна;

- субъект Российской Федерации;

- муниципальный район, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации;

- городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) (за исключением объектов адресации, расположенных на межселенных территориях);

- населенный пункт (за исключением объектов адресации, расположенных вне границ населенных пунктов).
- наименование элемента планировочной структуры (при наличии);
- наименование элемента улично-дорожной сети (при наличии);
- номер земельного участка.

Так, в силу подп. а п. 21 указанных Правил, решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно с утверждением уполномоченным органом схемы расположения земельного участка, являющегося объектом адресации, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Согласно п. 11 ст. 39.15 Земельного кодекса РФ схема расположения земельного участка утверждается при принятии решения о предоставлении в собственность земельного участка.

Согласно ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ уполномоченный орган обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей 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"

Таким образом, характеристики земельных участков, указанные в газете не позволяют их однозначно идентифицировать среди прочих земельных участков, расположенных в указанных местностях.

Отсутствие в опубликованном сообщении информации о конкретном месте расположения участка свидетельствует о том, что такое месторасположение известно лишь лицу, по инициативе которого принято решение о публикации. В силу изложенного данное лицо, обладая полнотой информацией о характеристиках и местоположении предполагаемого к предоставлению участка, имеет не установленное законом преимущество, позволяющее ему в отличие от других достоверно определить ценность земельного участка и принять соответствующее решение.

На основании изложенного следует вывод о том, что потенциальные претенденты были лишены возможности получения муниципального имущества вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данной процедуры.

Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные с использованием земельного участка и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Подобные обстоятельства могут привести к ограничению, недопущению и устранению конкуренции, что не согласуется 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.

Одно 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 земельный участок является выгодным условием для органов местного самоуправления.

Допущенные нарушения при проведении публичных торгов могут привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

- 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.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Таким образом, МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» допущено нарушение п. 2 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения недостоверной информации при опубликовании извещений о предоставлении земельных участков муниципальной собственности, что содержит признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

7. По результатам анализа закупочной деятельности МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» установлено следующее.

Объем (количество, стоимость) закупок, проведенных в форме аукциона в электронной форме, запроса котировок в электронной форме, запроса предложений, конкурса с единственным поставщиком в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных

нужд» (далее - Закон о контрактной системе), представлен в таблице №1.

2017 год	Электронный аукцион	Запрос котировок	Запрос предложений	Открытый конкурс	Единственный поставщик
Общая стоимость	159 783,40	23 829,00	0,00	0	1 971 335,85
Общее количество	2	1	0	0	79
Итого общий объем закупок за 2017 год	2 154 948,25				
2018 год	Электронный аукцион	Запрос котировок	Запрос предложений	Открытый конкурс	Единственный поставщик
Общая стоимость	408 314,77	0,00	0,00	0,00	1 984 829,95
Общее количество	5	0	0	0	88
Итого общий объем закупок за 2018 год	2 393 144,72				
2019 год	Электронный аукцион	Запрос котировок в электронной форме	Запрос предложений в электронной форме	Открытый конкурс в электронной форме	Единственный поставщик
Общая стоимость	308 860,40	0,00	0,00	0,00	1 788 322,41
Общее количество	5	0	0	0	76
Итого общий объем закупок за 2019 год	2 097 182,81				

Отчет об объеме закупок у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций, осуществленных в 2017 и 2018 годах, государственным заказчиком размещен на 2017г – 05.03.2018г., на 2018г. – 19.03.2019г.

Доля закупок, которые заказчик осуществил у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций составила в 2017 году –86,98257%, в 2018 году – 65,58582%.

Выборочной проверкой закупок установлено следующее.

7.1 Извещение №0111300101619000317 от 05.08.2019г. на предмет: «Право заключения муниципального контракта на оказание услуг по делопроизводству».

В соответствии с частью 30 статьи 34 Закона о контрактной системе, если

заказчиком в соответствии с частью 1 статьи 96 настоящего Федерального закона установлено требование обеспечения исполнения контракта, в контракт включается обязательство поставщика (подрядчика, исполнителя) в случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего банковскую гарантию в качестве обеспечения исполнения контракта, лицензии на осуществление банковских операций предоставить новое обеспечение исполнения контракта не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления заказчиком поставщика (подрядчика, исполнителя) о необходимости предоставить соответствующее обеспечение. Размер такого обеспечения может быть уменьшен в порядке и случаях, которые предусмотрены частями 7, 7.1, 7.2 и 7.3 статьи 96 настоящего Федерального закона. За каждый день просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного настоящей частью, начисляется пеня в размере, определенном в порядке, установленном в соответствии с частью 7 настоящей статьи.

Ч. 30 ст. 34 (в ред. ФЗ от 27.12.2018 N 502-ФЗ) применяется к закупкам, извещения об осуществлении которых размещены в ЕИС либо приглашения принять участие в которых направлены после 01.07.2019.

В проекте муниципального контракта Заказчика, размещенного в единой информационной системе, указанное требование отсутствует.

Таким образом, Заказчиком нарушены требования части 30 статьи 34 Закона о контрактной системе.

7.2 Извещение № 0111300101619000263 от 08.07.2019г. на предмет: «Право заключения муниципального контракта на оказание услуг по делопроизводству».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе Заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен руководствоваться следующими правилами: использование при составлении описания объекта закупки показателей, требований, условных обозначений и терминологии, касающихся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иных требований, связанных с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика. Если заказчиком при составлении описания объекта закупки не используются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, законодательством Российской Федерации о стандартизации показатели, требования, условные обозначения и терминология, в документации о закупке должно содержаться обоснование необходимости использования других показателей, требований, условных обозначений и терминологии.

В связи с тем, что Заказчиком при составлении описания объекта закупки не используются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации

Федерации о техническом регулировании, законодательством Российской Федерации о стандартизации показатели, требования, условные обозначения и терминология, при наличии таковых при осуществлении делопроизводства (ГОСТ Р 7.0.97-2016, ГОСТ Р 7.0.8-2013 СИБИД), а также документация о закупке не содержит обоснование необходимости использования других показателей, требований, условных обозначений и терминологии, Инспекция приходит к выводу о том, что заказчиком нарушены требования пункта 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе.

7.3 Извещение № 0111300101619000065 от 19.02.2019г. на предмет: «Право заключения муниципального контракта на оказание услуг по организации уборки служебных помещений».

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 64 Закона о контрактной системе, документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3-6 статьи 66 Закона о контрактной системе и инструкция по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

В соответствии с пунктом 2 ч. 5 ст. 66 Закона о контрактной системе вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям, установленным пунктом 1 части 1, частями 2 и 2.1 статьи 31 (при наличии таких требований) Закона о контрактной системе, или копии этих документов, а также декларация о соответствии участника такого аукциона требованиям, установленным пунктами 3-9 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе (указанная декларация предоставляется с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки).

Согласно части 6 статьи 66 Закона о контрактной системе требовать от участника электронного аукциона предоставления иных документов и информации, за исключением предусмотренных частями 3 и 5 статьи 66 Закона о контрактной системе документов и информации, не допускается.

Согласно части 3 статьи 64 Закона о контрактной системе документация об электронном аукционе наряду с предусмотренной частью 1 настоящей статьи информацией содержит требования к участникам такого аукциона, установленные в соответствии с частью 1, частями 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) статьи 31 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает следующие единые требования к участникам закупки:

- соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

В документации по закупке №0111300101619000065 установлено следующее

условие:

«Раздел 1.6. Преимущества, предоставляемые учреждениям и предприятиям уголовно-исполнительной системы, организациям инвалидов, субъектам малого предпринимательства, социально ориентированным некоммерческим организациям, участникам, заявки или окончательные предложения которых содержат предложения о поставке товаров в соответствии приказом Министерства финансов Российской Федерации № 126н от 04.06.2018г.

Установлено преимущество в отношении участников закупок, которыми могут быть только субъекты малого предпринимательства, социально ориентированные некоммерческие организации.».

Действие Приказа № 126н от 04.06.2018г. утратило силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 19.09.2018 N 499, вступившего в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 25.10.2018). Окончание действия документа - 04.11.2018.

Таким образом, Заказчиком нарушены требования части 1 статьи 64 с отсылочной нормой на пункт 1 части 1 статьи 31 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В ходе плановой документарной и выездной проверки, проведенной в отношении МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района Республики Татарстан» выявлены следующие признаки нарушения антимонопольного законодательства:

1) бездействие Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в непринятии решения о несоответствии деятельности МУП «Управление благоустройства и озеленения ЕМР РТ» целям создания унитарных предприятий, указанным в Федеральном законе от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции;

2) действия Земельно-имущественной палаты Елабужского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части предоставления ООО «Успех» нежилого помещения на неопределенный срок, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Елабуга, ул. Чапаева, дом 78, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции;

3) МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения №160419/0376923/01) допущено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ;

4) МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения №150519/0376923/01, 070519/0376923/01) допущено нарушение п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ;

5) бездействие МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» по допущению арендных отношений с ООО Специализированный застройщик «ДОМКОР» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 16:47:010502:28, 16:47:010502:29, 16:47:010502:36, основанных на сделке, нарушающей антимонопольное законодательство, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

6) МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» допущено нарушение п. 2 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения недостоверной информации при опубликовании извещений о предоставлении земельных участков муниципальной собственности, что содержит признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

7) в действиях МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» при проведении закупочной деятельности установлены следующие нарушения:

- нарушены требования части 30 статьи 34 Закона о контрактной системе;
- нарушены требования пункта 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе;
- нарушены требования части 1 статьи 64 с отсылочной нормой на пункт 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе.

Запись в журнале учета проверок юридического лица внесена.

(подпись проверяющего)
представителя

(подпись уполномоченного
проверяемого)

Руководитель инспекции:

<...> – (должностное лицо)

Члены инспекции:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

Акт составлен в 2-х экземплярах на 30 листах.

С актом проверки ознакомлен, 2-ой экземпляр акта с приложениями получен:

_____ / _____

(подпись, уполномоченного представителя юридического лица, должность, Ф.И.О.)