

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

рассмотрев дело №06-731/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Фомина, д.7) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии Постановлений от 19.10.2012 г. №2052 «О предварительном согласовании места размещения объектов» и от 19.10.2012 №2053 «О предоставлении в аренду земельных участков», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

На основании приказа от 24.02.2014 г. №02/68-пр, от 31.03.2014г. №02/105-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан.

В ходе изучения Постановлений Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, инспекцией Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан было установлено следующее.

24 мая 2012 года в Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района обратилось ООО ПКФ «СТРОЙсервис» с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 0,65 га, расположенного по адресу: РТ, г. Менделеевск, ул. Татарстан, для строительства 3-этажного 6 подъездного 54 квартирного жилого дома.

На основании данного обращения Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан приняты Постановление №2052 от 19 октября 2012 года «О предварительном согласовании места размещения объектов» и Постановление №2053 от 19 октября 2012 года «О предоставлении в аренду земельных участков».

31 октября 2012 года между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО ПКФ «СТРОЙсервис» был заключен договор аренды земельного участка №87, согласно которому ООО ПКФ «СТРОЙсервис» принимает в аренду сроком на 11 месяцев земельные участки общей площадью 3746,0 кв.м., расположенные в Менделеевском районе: РТ, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, площадью 1210,0кв.м, кадастровый номер <...> :27:050501:1238, под жилищное строительство и РТ, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, ул.Татарстан, площадью 2536,0 кв.м, под строительство двух 3-этажных 4 подъездных 36 квартирных жилых домов, кадастровый номер <...> :27:110161:1348.

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

Федеральным законом от 29.12.2004 года №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации был дополнен статьями 30.1 и 30.2, в которых установлены особенности предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.

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

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

Согласно постановлению №2053 Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан земельные участки были предоставлены ООО ПКФ «СТРОЙсервис» 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 31.10.2014 года №02/420-к было возбуждено дело №06-731/2014 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 принятии Постановления от 19.10.2012 г. №2052 «О предварительном согласовании места размещения объектов» и Постановления от 19.10.2012г. №2053 «О предоставлении в аренду земельных участков», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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

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

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта начинается с выбора земельного

участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, определенные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

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

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

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

Однако, при предоставлении Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1238 и 16:27:110161:1348 с предварительным согласованием мест размещения объекта, публичное информирование о предстоящем предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1238 и 16:27:110161:1348 не производилось ни в одном печатном издании.

Кроме того, Исполнительным комитетом Менделеевского муниципального района Республики Татарстан неверно выбран способ предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1238 и 16:27:110161:1348.

Исходя из материалов дела и пояснений представителя Исполнительного комитета Менделеевского муниципального района, было установлено следующее. 24 мая 2012 года в Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района обратилось ООО ПКФ «СТРОЙсервис» с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 0,65 га, расположенного по адресу: РТ, г. Менделеевск, ул. Татарстан, для строительства 3-этажного 6 подъездного 54 квартирного жилого дома.

На основании данного обращения Исполнительным комитетом Менделеевского

муниципального района Республики Татарстан принято Постановление №2052 от 19 октября 2012 года «О предварительном согласовании места размещения объектов», согласно которому было согласовано место размещения двух трехэтажных 4 подъездных 36 квартирных жилых домов, на землях населенного пункта, расположенные по адресу: рт, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, ул.Татарстан, площадью 3746,0 кв.м. и утвержден акт выбора земельного участка от 01 октября 2012 года. и Постановление №2053 от 19 октября 2012 года «О предоставлении в аренду земельных участков», согласно которому в аренду ООО ПКФ «СТРОЙсервис» предоставлены земельные участки с кадастровыми номерами 16:27:050501:1238 и 16:27:110161:1348 сроком на 11 месяцев.

31 октября 2012 года между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО ПКФ «СТРОЙсервис» был заключен договор аренды земельного участка №87, согласно которому ООО ПКФ «СТРОЙсервис» принимает в аренду сроком на одиннадцать лет земельные участки общей площадью 3746,0 кв.м., расположенные в Менделеевском районе: РТ, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, площадью 1210,0кв.м, кадастровый номер <...> :27:050501:1238, под жилищное строительство и РТ, Менделеевский муниципальный район, г.Менделеевск, ул.Татарстан, площадью 2536,0 кв.м, под строительство двух 3-этажных 4 подъездных 36 квартирных жилых домов, кадастровый номер <...> :27:110161:1348.

В ходе рассмотрения дела, представителем Исполнительного комитета Менделеевского района Республики Татарстан были даны пояснения о том, что срок аренды по договору №87 от 31 октября 2012 года в тексте договора указан неверно, корректным является срок аренды – 11 месяцев.

Представителем Исполнительного комитета Менделеевского района Республики Татарстан также были представлены следующие документы: Заключение Министерства экологии и природных ресурсов № 544 по выбору земельного участка под строительство от 13.07.2012 года, экспертное заключение № 783 от 30.10.2012 года, протокол дозиметрического обследования №4 от 03.10.2012 года, акт выбора земельного участка под строительство 3-этажного жилого дома, что подтверждает факт предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 16:27:050501:1238 и 16:27:110161:1348 ООО ПКФ «СТРОЙсервис» под жилищное строительство по предварительному согласованию.

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

Предварительно согласовав место размещения объектов, утвердив акт выбора и предоставив земельные участки в аренду, 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 органам 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», в части принятия Постановления от 19.10.2012года №2052 «О предварительном согласовании в аренду земельных участков» и Постановления от 19.10.2012 года № 2053 «О предоставлении в аренду земельных участков», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О

защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

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

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

Решила:

1.Признать Исполнительный комитет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия Постановлений от 19.10.2012года №2052 «О предварительном согласовании в аренду земельных участков» и от 19.10.2012 года № 2053 «О предоставлении в аренду земельных участков», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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

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

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