РЕШЕНИЕ

г. Чебоксары
2017

Дело № 11/05-АМЗ-

Резолютивная часть решения объявлена 15 сентября 2017 года.

Полный текст решения изготовлен 15 сентября 2017 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 11/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии ответчика - администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики,

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- администрации Батыревского района Чувашской Республики,

рассмотрев материалы дела № 11/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило заявление «...» от 06.10.2016 г., перенаправленное прокуратурой Батыревского района Чувашской Республики от 08.11.2016 г. № 04-03-2016, (вх. № 05-15/7291 от 21.11.2016 г.) на

действия администрации Батыревского сельского поселения, выразившиеся в неправомерных действиях в части проведения аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 21:08:240217:877, площадью 626 кв. м., пр. Ленина, д. 29, с. Батырево с видом разрешённого использования «для хозяйственной деятельности».

В поступившей информации указывается следующее. Во время приобретения «...» здания гостиницы «Юхма» разрешенное использование всего земельного участка с кадастровым номером 21:08:240217:700 по адресу: Батыревский район, с. Батырево, пр. Ленина, д. 29 являлось «для хозяйственной деятельности». Данный участок является прилегающей территорией к гостинице «Юхма». «...» был разработан эскизный проект на реконструкцию с надстройкой мансардного этажа здания гостиницы «Юхма» с благоустройством прилегающей территории с устройством стоянки. Эскизный проект согласован архитектором администрации Батыревского района и прежним главой Батыревского сельского поселения. На основании согласованного эскизного проекта за свой счет выполнил благоустройство прилегающей территории.

В 2013 году участок был разделен в связи с необходимостью строительства здания котельной с гаражом гостиницы «Юхма», газопровода низкого давления. В результате деления образовалось несколько земельных участков. При формировании земельного участка с кадастровым номером 21:08:240217:877 с нарушением были включены места общего пользования.

Вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 21:08:240217:877, расположенный перед зданием гостиницы «Юхма», на котором расположен сквер гостиницы, в 2014 году продан на торгах администрацией Батыревского сельского поселения с целевым назначением «для хозяйственной деятельности».

Извещение о проведении аукциона № 291014/1746052/01 в целях снижения конкуренции и в нарушение п. 1.4.3 административного регламента администрации Батыревского сельского поселения по предоставлению муниципальной услуги «приватизация муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности Батыревского сельского поселения, путем проведения аукционов», утвержденного постановлением № 91 от 03.09.2013 г. не было размещено на официальном сайте администрации Батыревского сельского поселения. Тем самым проведение аукциона произошло с нарушением антимонопольного законодательства. Поэтому о проведении аукциона «...» стало известно при оформлении договора купли-продажи этого земельного участка другому лицу.

В 2016 году разрешенное использование этого земельного участка администрация Батыревского сельского поселения, проводя публичные слушания, поменяла на «предпринимательство». Публичные слушания проводились в закрытом режиме, информация об их проведении до «...», как

смежного землепользователя, не доводилась. Объявление о проведении публичных слушаний на сайте администрации Батыревского сельского поселения не было опубликовано.

В дальнейшем этот земельный участок был продан «...» и ему выдан градостроительный план земельного участка № RU21503 303-21, утвержденный постановлением от 23.08.2016 г. № 126 для строительства торгового дома,

Градостроительный план земельного участка выдан с нарушением градостроительного кодекса и не соответствует требованиям к его составлению: не указаны ограничения - охранные зоны существующего шахтного колодца, сетей канализации, водоснабжения, связи, проложенных по участку. Из-за отсутствия качественной питьевой воды, жители близлежащих домов пользуются шахтным колодцем.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 01.03.2017 № 33 возбуждено дело № 11/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия может приостановить рассмотрение дела в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Батыревским районным судом Чувашской Республики рассматривалось исковое заявление «...» о признании торгов недействительными. Предметом спора является рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 21:08:240217:877, общей площадью 626 кв. м., с видом разрешенного использования: «для хозяйственной деятельности», расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, пр. Ленина, д. 29.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии оснований для приостановления рассмотрения настоящего дела до рассмотрения судом спора и вступления в законную силу решения суда.

Батыревским районным судом Чувашской Республики от 10.04.2017 по делу № 2-87/2017 принято решение, согласно которому в удовлетворении исковых требований «..» к администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района чувашской Республики, «...» о признании торгов по продаже земельного участка, с кадастровым № 21:09:240217:877, общей площадью 626 кв.м, вид разрешенного использования: для хозяйственной деятельности, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, проспект Ленина, 29 недействительными и применении последствия их недействительности в виде признания недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между администрацией Батыревского сельского поселения и «...» отказано.

Определением о возобновлении производство по делу № 11/05-АМЗ-2017 от 29 августа 2017 года производство по делу № 11/05-АМЗ-2017 возобновлено.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия приходит к следующему.

1. Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее- Положение о ФАС).

Согласно пунктам 1 и 2 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, а также по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу, а также в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд, не относящихся к государственному оборонному заказу, сведения о которых составляют государственную тайну).

В соответствии с пунктом 4 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии

с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;
- недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, центральным банком Российской Федерации.

В соответствии со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения - отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции:

- выявляет нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения;
- предупреждает монополистическую деятельность недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Статья 23 Закона о защите конкуренции закрепляет, что антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия:

- возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства;
- выдает в случаях, в Законе о защите конкуренции, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, в том числе предупреждает монополистическую деятельность с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в [статье 3](#) настоящего Федерального закона.

Согласно части 2 статьи 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.) (далее – ЗК РФ) регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Согласно ч. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

В соответствии с ч. 1 ст. 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Закон № 178-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.) регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

3. Пунктами 2, 3 ст. 47 Устава Батыревского сельского поселения предусмотрено, что органы местного самоуправления Батыревского сельского поселения вправе передавать имущество Батыревского сельского поселения во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти РФ, органам государственной власти Чувашской Республики и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами. Порядок

и условия приватизации имущества Батыревского сельского поселения определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Батыревского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

Мониторинг интернет-сайта администрации Батыревского сельского поселения подтверждает доводы, указанные в заявлении, о том, что действительно администрацией Батыревского сельского поселения информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества на сайте продавца государственного и муниципального имущества в сети «Интернет» не размещено.

Пункт 2 ст. 15 Закона № 178-ФЗ и ч. 9 ст. 38.1 ЗК РФ предусматривает обязательное размещение информационного сообщения о продаже государственного или муниципального имущества в официальном печатном издании, а также размещению на официальном сайте в сети «Интернет», сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет», официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее - сайты в сети «Интернет») не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим федеральным законом, что, в свою очередь, администрацией Батыревского сельского поселения в нарушение данной нормы Закона № 178-ФЗ не исполнено.

Пункт 3 ст. 15 Закона № 178-ФЗ предусматривает, что информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, подлежащее опубликованию в официальном печатном издании, должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим федеральным законом, следующие сведения:

- 1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;
- 2) наименование такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
- 3) способ приватизации такого имущества;
- 4) начальная цена продажи такого имущества;
- 5) форма подачи предложений о цене такого имущества;
- 6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- 7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;
- 8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;

- 9) исчерпывающий перечень представляемых покупателями документов;
- 10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;
- 11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;
- 12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;
- 13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);
- 14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества.

В нарушение п. 3 ст. 15 Закона № 178-ФЗ информационное сообщение в «Батыревском Вестнике» о проведении аукциона не содержит сведений об условиях и сроках платежа, необходимые реквизиты счетов, исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требований к их оформлению, срок заключения договора купли-продажи, ограничений участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества.

4. В соответствии со ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и ст. 14 Устава Батыревского сельского поселения, утвержденного решением собрания депутатов Батыревского сельского поселения от 04.03.2011 г. № 4/3 на публичные слушания проекты планов и программ развития Батыревского сельского поселения, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

Согласно ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных

участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 21:08:240217:877 по результатам аукциона от 09.12.2014 г. перешел в частную собственность, то вид разрешенного использования в соответствии с ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ мог быть изменен самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Согласно данным заявителя и публичной кадастровой карты Росреестра земельный участок с кадастровым номером 21:08:240217:877 числится с видом разрешенного использования «предпринимательство».

5. Батыревским районным судом Чувашской Республики рассматривалось исковое заявление «...» о признании торгов недействительными. Предметом спора является рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 21:08:240217:877, общей площадью 626 кв. м., с видом разрешенного использования: «для хозяйственной деятельности», расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, пр. Ленина, д. 29.

Батыревским районным судом Чувашской Республики от 10.04.2017 по делу № 2-87/2017 принято решение, согласно которому в удовлетворении исковых требований «...» к администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района чувашской Республики, «...» о признании торгов по продаже земельного участка, с кадастровым № 21:09:240217:877, общей площадью 626 кв.м, вид разрешенного использования: для хозяйственной деятельности, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, проспект Ленина, 29 недействительными и применении последствия их недействительности в виде признания недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между администрацией Батыревского сельского поселения и «...» отказано.

В своем решении суд указывает о том, что заявителем пропущен годичный срок обращения в суд (с 09.12.2014 года).

Также суд указывает о том, что администрацией были приняты все меры по извещению граждан района о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 21:08:240217:877, общей площадью 626 кв.м 09.12.2014 года.

Таким образом, по мнению суда, истец «...» о проведении аукциона по

продаже земельного участка 09.12.2014 должен был знать еще с 28.10.2014 года, об итогах торгов с 09.12.2014.

В связи наличия вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии), в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дело № 11/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении в отношении администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики, производством прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.