

Предупреждение №П06- 115/2019 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Исх. ИП-06/17138 от 18.11.2019 г.

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).

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 Шабалину А.С. 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 Шабалину А.С. без проведения торгов.

Татарстанское УФАС России 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, действия (бездействие) МКУ «Земельно-имущественная палата ЕМР РТ» содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части размещения неполной информации при опубликовании извещений о предоставлении земельных участков муниципальной собственности в нарушение пункта 2 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан, руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 22.01.2016 №57/16 «Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства», предупреждает о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем устранения причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, а именно:

- указать ответственным должностным лицам о недопустимости размещения неполной информации при опубликовании извещений о предоставлении земельных участков муниципальной собственности в нарушение пункта 2 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации

- принять меры в отношении должностных лиц, допустивших нарушение пункта 2 статьи 39.18 ЗК РФ, в связи с небрежным исполнением ими должностных обязанностей.

Предупреждение необходимо выполнить в течение 15 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

(...) <...>