

Решение по делу №06-418/2015

Исх.№ РХ-06/8993 от 30.06.2016 г.

Резолютивная часть оглашена «15» июня 2016 года

Полный текст решения изготовлен «29» июня 2016 года

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...>

члены комиссии: <...>

<...>,

рассмотрев дело №06-418/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления ООО «Кировчанин» земельных участков с разрешенном видом использования «для жилищного строительства» без проведения торгов, а также предоставления земельных участков юридическому лицу ООО «Кировчанин» с разрешенном видом использования «для индивидуального жилищного строительства», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии <...> – представителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани по доверенности, личность установлена служебным удостоверением,

Установила:

Основанием для возбуждения дела в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани Республики Татарстан (далее – Исполнительный комитет) является поступившее в Татарстанское УФАС России обращение <...> по факту незаконного завладения земельным участком 14Б, расположенным в водоохраной зоне в Адмиралтейской слободе.

По результатам изучения представленных документов Татарстанским УФАС России установлены следующие обстоятельства.

В феврале 2015 года редакцией общественно-политической газеты «Честное слово.Казань» был направлен запрос информации в Прокуратуру Республики Татарстан.

18.02.2015 года в редакцию поступил ответ (№533ж-14 от 18.02.2015г.) за подписью прокурора Кировского района <...> согласно которому следует, что в результате проведенной прокурорской проверки установлены следующие обстоятельства.

23.11.2010 года постановлением должностного лица Исполнительного комитета №1-407 земельный участок с кадастровым 16:50:0901117:36, площадью 2235 кв.м. предоставлен в аренду ООО «Кировчанин» сроком на пять лет для жилищного строительства.

12.03.2012 года распоряжением должностного лица Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани №630р ООО «Кировчанин» разрешено передать права и обязанности по указанному договору аренды.

30.03.2012 года ООО «Кировчанин» заключило договор передачи права аренды с физическим лицом — <...>.

Согласно представленным документам следует, что в первом квартале 2013 года на предоставленном земельном участке <...> возведен жилой дом площадью 39,7 кв.м. (кадастровый паспорт <...> технический план здания от 21.03.2013 года), на который 09.04.2013 года зарегистрировано право собственности.

Постановлением должностного лица Исполнительного комитета №4807 от 27.05.2013 года указанный земельный участок был предоставлен <...> в собственность.

26.11.2013 года была осуществлена регистрация права собственности на данный участок. При этом при кадастровой стоимости земельного участка в 2 миллиона 910,8 тысяч рублей участок был продан по цене всего в 148 тысяч 450,6 рублей.

Также в письме прокурора отмечается, что согласно полученным объяснениям жителей улицы Казахская, фотографиям со спутников и другим доказательствам прокуратурой района установлено, что на указанном земельном участке какие-либо строения никогда не сооружались и не существовали. Имели место лишь несколько фундаментных блоков, лежащих на земле. Указанный факт подтвердил и инженер по землеустройству ОКД РГУП БТИ, непосредственно выходявший на замеры участка при изготовлении технического паспорта.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 27.11.2015 года №01/805-к было возбуждено дело №06-418/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления ООО «Кировчанин» земельных участков с разрешенном видом использования «для жилищного строительства» без проведения торгов, а также предоставления земельных участков юридическому лицу ООО «Кировчанин» с разрешенном видом использования «для индивидуального жилищного строительства», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, исследовав представленные в материалы дела доказательства, комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующим выводам.

Основанием для возбуждения дела в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани Республики Татарстан (далее – Исполнительный комитет) является поступившее в Татарстанское УФАС России обращение <...> по факту незаконного завладения земельным участком 14Б, расположенным в водоохраной зоне в Адмиралтейской слободе.

По результатам изучения представленных документов Татарстанским УФАС России установлены следующие обстоятельства.

В феврале 2015 года редакцией общественно-политической газеты «Честное слово.Казань» был направлен запрос информации в Прокуратуру Республики Татарстан.

18.02.2015 года в редакцию поступил ответ (№533ж-14 от 18.02.2015г.) за подписью прокурора Кировского района <...> согласно

которому следует, что в результате проведенной прокурорской проверки установлены следующие обстоятельства.

23.11.2010 года постановлением должностного лица Исполнительного комитета №1-407 земельный участок с кадастровым 16:50:0901117:36, площадью 2235 кв.м. предоставлен в аренду ООО «Кировчанин» сроком на пять лет для жилищного строительства.

12.03.2012 года распоряжением должностного лица Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани №630р ООО «Кировчанин» разрешено передать права и обязанности по указанному договору аренды.

30.03.2012 года ООО «Кировчанин» заключило договор передачи права аренды с физическим лицом — <...>.

Согласно представленным документам следует, что в первом квартале 2013 года на предоставленном земельном участке <...> возведен жилой дом площадью 39,7 кв.м. (кадастровый паспорт <...> технический план здания от 21.03.2013 года), на который 09.04.2013 года зарегистрировано право собственности.

Постановлением должностного лица Исполнительного комитета №4807 от 27.05.2013 года указанный земельный участок был предоставлен <...> в собственность.

26.11.2013 года была осуществлена регистрация права собственности на данный участок. При этом при кадастровой стоимости земельного участка в 2 миллиона 910,8 тысяч рублей участок был продан по цене всего в 148 тысяч 450,6 рублей.

Также в письме прокурора отмечается, что согласно полученным объяснениям жителей улицы Казахская, фотографиям со спутников и другим доказательствам прокуратурой района установлено, что на указанном земельном участке какие-либо строения никогда не сооружались и не существовали. Имели место лишь несколько фундаментных блоков, лежащих на земле. Указанный факт подтвердил и инженер по землеустройству ОКД РГУП БТИ, непосредственно выходявший на замеры участка при изготовлении технического паспорта.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 30.1. Земельного кодекса РФ (далее по тексту - в редакции, действующей на момент совершения нарушения) продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

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

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

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

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

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

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

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Согласно этому принципу 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. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов.

Между тем целями проведения торгов являются привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на

приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных процедур, является конкуренция их участников.

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

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача данного имущества в аренду, безвозмездное пользование хозяйствующим субъектам, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с частью 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Статьей 11 ЗК РФ 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 ЗК РФ (в редакции действующей на момент совершения нарушения, далее – ЗК РФ) в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Статьей 607 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) установлено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

В рассматриваемой ситуации Исполнительный комитет предоставил ООО «Кировчанин» земельный участок с кадастровым номером 16:50:0901117:36 под жилищное строительство без проведения аукциона, нарушив тем самым порядок предоставления земельного участка для жилищного строительства, предусмотренный законодательством РФ.

ООО «Кировчанин» получило возможность использовать земельный участок с кадастровым номером 16:50:0901117:36 под жилищное строительство без проведения аукциона, что не исключает осуществление предпринимательской деятельности в рамках данного использования, и соответственно получения от данной деятельности необоснованной прибыли.

Вместе с тем, факт предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:50:0901117:36 под жилищное строительство без проведения аукциона, не может не влиять на конкуренцию, по той причине, что предложение земельных участков формирует определенный круг потенциальных приобретателей, претендующих на земельные участки.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Татарстанского УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Постановлениями должностного лица Исполнительного комитета г.Казани от 10.03.2006 №383 и №384 Муниципальному унитарному предприятию «Агентство по приватизации жилой площади г.Казани» (далее - МУП "АПЖП г.Казани") были предоставлены земельные участки по ул.Ноксинский Спуск в микрорайоне №3А жилого массива Азино для жилищного строительства в аренду сроком на 3 года.

Заключены договоры аренды указанных земельных участков от 24.03.2006 №11117 и от 28.03.2006 №11118.

Постановлением должностного лица Исполнительного комитета г.Казани от 30.03.2006 №512 "О передаче земельных участков г.Казани Государственному резервному фонду земель при Президенте Республики Татарстан" вышеуказанные земельные участки были изъяты у МУП "АПЖП г.Казани".

19.07.2007 заключено мировое соглашение по делу А65-14758/2007, между МУП "АПЖП г.Казани" и Исполнительным комитетом г.Казани, в соответствии с которым Исполнительный комитет г.Казани обязуется предоставить МУП "АПЖП г.Казани" на праве аренды другие земельные участки, расположенные в г.Казани и равноценные стоимости права аренды изъятых земельных участков согласно отчету по определению рыночной стоимости права аренды.

Договором об уступке права требования от 05.02.2010 МУП "АПЖП г.Казани" передал право требования дебиторской задолженности - права требования предоставления взамен изъятых земельных участков ООО "Кировчанин".

Порядок и особенности предоставления земельных участков взамен изъятых регулируется действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях. Исчерпывающий перечень оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен статьей 49 ЗК РФ.

Порядок и процедура выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд установлены статьи 279, 281

Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 279 ГК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд у собственников этих участков осуществляется в порядке выкупа.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

В соответствии со статьей 281 ГК РФ выкупная цена за земельный участок, изымаемый для государственных и муниципальных нужд, сроки и условия выкупа определяются соглашением с собственником земельного участка, а в случае его несогласия - в судебном порядке.

При этом по соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок или участки с зачетом стоимости в выкупную цену (пункт 3 статьи 281 ГК РФ).

Согласно сведениям, представленным Исполнительным комитетом (вх.№15787 от 21.12.2015 г.) следует, что Исполнительным комитетом г.Казани рассмотрение вопросов о предоставлении земельных участков взамен изъятых для государственных или муниципальных нужд осуществляется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 23.11.2010 №10407 (с учетом изменений, внесенных постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 29.02.2012 №1087) ООО "Кировчанин" в аренду сроком на 5 лет был предоставлен земельный участок площадью 2235 кв.м по ул.Казахская взамен вышеуказанных земельных участков, изъятых для муниципальных нужд, в соответствии со статьей 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 62, 63 ЗК РФ.

Проведен кадастровый учет в отношении указанного земельного участка - кадастровый номер <...> :50:090117:36. Заключен договор аренды земельного участка от 19.09.2011 №16031.

По договору передачи прав и обязанностей от 05.05.2012, зарегистрированному Управлением Росреестра по РТ 05.05.2012 за №16-16-01/190/2012-302, права по договору аренды были переданы гражданину Н.Д. Солдатову.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 27.05.2013 №4807 указанный земельный участок, занимаемый жилым домом, предоставлен Н.Д. Солдатову в собственность за плату.

На основании указанного постановления договор аренды от 19.09.2011 №16031 расторгнут (соглашение о расторжении от 13.11.2013 №1747016031-рдкп) и заключен договор купли-продажи земельного участка от 01.11.2013 №19663.

Установлено, что распоряжением Исполнительного комитета г.Казани от 12.03.2012 №630р, в соответствии со статьей 615 ГК РФ, статьей 22 ЗК РФ, согласно пункту 5.2.11 договора аренды от 19.09.2011 №16031 земельного участка по ул.Казахская, ООО «Кировчанин» разрешено передать права и обязанности по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:090117:36.

Кроме того Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что Исполнительным комитетом предоставлены ООО «Кировчанин» земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:011227:33, 16:50:340101:193, 16:50:220454:48, 16:50:281005:104, 16:50:280518:42, 16:50:172019:18, 16:50:300409:30, 16:50:300409:28, 16:50:300409:29, 16:50:300401:10, 16:50:171663:50, 16:50:171750:16, 16:50:150402:17, 16:50:250548:23, 16:50:160602:196, 16:50:270301:28, 16:50:270301:32, 16:50:270301:31, 16:50:300408:2, 16:50:300142:15 взамен земельных участков, изъятых для муниципальных нужд, в соответствии со статьей 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 62, 63 ЗК РФ.

Земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:160305:3618, 16:50:150105:5514, 16:50:150306:5849 были предоставлены ООО "Кировчанин" для строительства объектов торговли, с кадастровым номером 16:50:090590:63 для строительства многоуровневого паркинга в соответствии со статьями 30, 31, 33 ЗК РФ (в редакции, действующей до 01.03.2015) по процедуре предварительного согласования места размещения объектов.

Кроме того в результате мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля (вх.№15787 от 21.12.2015 г.) Исполнительным комитетом установлено:

- на участке с кадастровым номером 16:50:090117:36 расположено капитальное одноэтажное строение, территория частично огорожена;
- на участке с кадастровым номером 16:50:011227:60 (ранее 16:50:011227:33) расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:340101:193 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:220454:48 расположены хозяйственная постройка и металлический гараж;
- на участке с кадастровым номером 16:50:281005:104 (размежеван на участки с номерами 16:50:281005:124 и 16:50:281005:125) строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:280518:42 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:172019:18 расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:300409:30 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:300409:28 расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:300409:29 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:300401:10 расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:171663:50 расположен индивидуальный жилой дом;
- земельный участок с кадастровым номером 16:50:171750:16 размежеван на 4 участка с кадастровыми номерами 16:50:171750:21 (занят индивидуальным жилым домом), 16:50:171750:24 (занят индивидуальным жилым домом), 16:50:171750:23 (огражден, расположена хозяйственная постройка), 16:50:171750:22 (занят индивидуальным жилым домом);
- на участке с кадастровым номером 16:50:150402:17 расположен индивидуальный жилой дом;

- на участке с кадастровым номером 16:50:250548:23 расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:160602:196 расположен незавершенный строительством объект;
- на участке с кадастровым номером 16:50:270301:28 расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:270301:32 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:270301:31 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:300408:2 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:300142:15 расположен индивидуальный жилой дом;
- на участке с кадастровым номером 16:50:090590:63 расположен котлован и незавершенный строительством объект;
- на участке с кадастровым номером 16:50:160305:3618 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:150105:5514 строения отсутствуют, не огражден;
- на участке с кадастровым номером 16:50:150306:5849 строения отсутствуют, не огражден.

Также Исполнительным комитетом представлена информация о том, что Земельный участок с кадастровым номером 16:50:281005:104 размежеван на земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:281005:125 и 16:50:281005:124, земельный участок с кадастровым номером 16:50:171750:16 размежеван на земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:171750:21, 16:50:171750:22, 16:50:171750:23, 16:50:171750:24. Размежевание остальных земельных участков не проводилось.

Исполнительным комитетом г.Казани застройщику ООО «Кировчанин» разрешения на строительство объектов капитального строительства за указанных земельных участках не выдавались.

Исполнительным комитетом г.Казани застройщику – <...> – выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома по ул.Рыбная (кадастровый номер <...> :50:150402:17) в жилом массиве Большие Клыки от 26.02.2014 №RU16301000-21 сроком действия до 26.02.2024.

Исполнительным комитетом г.Казани застройщику – <...> – выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома по ул.Аксакова, д.32в (кадастровый номер <...> :50:300142:15) от 28.03.2014 №RU16301000-47 сроком действия до 28.03.2024.

Исполнительным комитетом г.Казани застройщику – <...> – выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома по ул.Лесная, уч.9 (кадастровый номер <...> :50:160602:196) жилой массив Плодопитомник от 11.09.2014 №RU16301000-305 сроком действия до 11.09.2024.

Исполнительным комитетом г.Казани застройщику – ООО «СовСтрой» – выдано разрешение на строительство подземной парковки (I очередь строительства) на 14 машиномест на пересечении улиц Алафузова и Слободская (кадастровый номер <...> :50:090590:63) от 05.08.2014 №RU16301000-163-гр сроком действия до 04.04.2015, на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства подземной парковки (I очередь строительства) на пересечении улиц Алафузова и Слободская от 23.01.2015 №RU16301000-15гр.

Кроме того Исполнительным комитетом представлена следующая информация (вх.№15787 от 21.12.2015 г.) о предоставленных ООО "Кировчанин" земельных участках.

Назначение № земельного участка	Вид права	Местоположение земельного участка	№ Постановления		Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка в кв.м	№ и дата Договора аренды земли	Комментарий	Теку зем.
			Исполнительного комитета г.Казани предоставлении земельного участка	Дата постановления					
1 индивидуальное жилищное строительство	аренда на 5 лет	Ново-Пугачевская 7427	7427	09.10.2012	16:50:011227:33	687	Договор аренды 16747 от 24.04.2013	Поставлен на кадастровый учет с 16:50:011227:60	<...>
2 индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Центральная (ж.м. Крутушка)	716	24.01.2013	16:50:340101:193	2000	Договор аренды 16972 от 24.04.2013		<...>
3 индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Карагандинская	2897	20.03.2013	16:50:220454:48	500	Договор аренды 17119 от 30.05.2013		<...>

4	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Куземетьевская	5408	05.06.2013	16:50:281005:104	2561	Договор аренды 17378 от 23.10.2013	08.05.2014, впоследствии размежеван на 16:50:281005:124, 16:50:281005:125	16:50
5	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Приволжская	5416	05.06.2013	16:50:280518:42	2787	Договор аренды 17222 от 24.07.2013	<...>	
6	индивидуальное жилищное строительство	аренда на года	3Казахская	10407	23.11.2010	16:50:090117:36	2235	Договор аренды 16031 от 19.09.2011	<...>	
7	индивидуальное жилищное строительство	аренда на года	3Радиальная	10407	23.11.2010	16:50:172019:18	1555	Договор аренды 15902 от 08.09.2011	<...>	
8	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Тан	5110	07.09.2011	16:50:300409:30	1000	Договор аренды 16034 от 08.09.2011	<...>	
9	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Тан	5110	07.09.2011	16:50:300409:28	1000	Договор аренды 16032 от 08.09.2011	<...>	
10	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Тан	5110	07.09.2011	16:50:300409:29	1000	Договор аренды 16033 от 08.09.2011	<...>	
11	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 5 лет	Кырлай	7429	09.10.2012	16:50:300401:10	1572	Договор аренды 19447 от 04.10.2013, 16729 от 18.12.2012	16-16- 01/307/2013-160 от 14.10.2013	<...>
12	индивидуальное жилищное строительство	аренда на 7 лет	Ново- Давликеевская	304	14.01.2013	16:50:171663:50	841	Договор аренды 16919 от 05.05.2013	Давидова Ф.Ю ДКП 20814 от 06.05.2014	<...>
13	индивидуальное жилищное	аренда	Новосельская, 18	9081	16.10.2013	16:50:171750:16	2000	Договор аренды	Ситдикова Г.Р. ДКП 21869 от 08.11.2014 1616- 01/187/2014-196 от 23.12.2014,	16:50 <...> 16:50 <...>

строительство	на 7 лет						17421	отразмежеван на 28.11.2013	16:50:171750:21, 16:50:171750:22, 16:50:171750:23, 16:50:171750:24	<...>
индивидуальное 14жилищное строительство	аренда на 5 лет	Рыбная (ж.м.Большие Клыки)	7658	16.10.2012	16:50:150402:17	1149		Договор аренды 16800 от 24.04.2013	<...>	
индивидуальное 15жилищное строительство	аренда на 5 лет	Дорожная (пос.Нагорный)	8314	15.11.2012	16:50:250548:23	833		Договор аренды 16799 от 24.04.2013	<...>	
индивидуальное 16жилищное строительство	аренда на 7 лет	Лесная (п.Плодопитомник)	9214	13.12.2012	16:50:160602:196	1136		Договор аренды 16863 от 24.04.2013	<...>	
индивидуальное 17жилищное строительство	аренда на 7 лет	Айлы	5407	05.06.2013	16:50:270301:28	2000		Договор аренды 17214 от 24.07.2013	<...>	
индивидуальное 18жилищное строительство	аренда на 7 лет	Айлы	398	23.01.2014	16:50:270301:32	2500		Договор аренды 17572 от 11.03.2014	<...>	
индивидуальное 19жилищное строительство	аренда на 7 лет	Айлы	398	23.01.2014	16:50:270301:31	2000		Договор аренды 17573 от 11.03.2014	<...>	
индивидуальное 20жилищное строительство	аренда на 7 лет	Тан	8029	12.09.2013	16:50:300408:2	1140		Договор аренды 17447 от 10.12.2013	<...>	
21 стр-во индивид. жилого дома	аренда на 7 лет	Аксакова	5075	30.05.2013	16:50:300142:15	1437		Договор аренды 17223 от 24.07.2013	<...>	

строительство 22 многоуровневого паркинга	аренда на 7 лет	Алафузова	7183	26.08.2009	16:50:090590:63	6828	Договор аренды 14145 от 19.03.2010	<...>
23 стр-во торговли	аренда на 7 лет	Дубравная	10582	04.12.2013	16:50:160305:3618214		Договор аренды 17478 от 11.12.2013	<...>
24 стр-во торговли	аренда на 7 лет	Ломжинская	10582	04.12.2013	16:50:150105:5514100		Договор аренды 17476 от 11.12.2013	<...>
25 стр-во торговли	аренда на 7 лет	Академика Сахарова	10582	04.12.2013	16:50:150306:5849127		Договор аренды 17477 от 11.12.2013	<...>

Кроме того, в ходе проведения плановой выездной и документарной проверки Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани на основании приказа №02/132-пр от 14.04.2016 г., Инспекцией Татарстанского УФАС России установлены факты предоставления ООО "Кировчанин" земельных участков из муниципальной собственности города Казани в соответствии с постановлениями Исполнительного комитета:

№10461 от 02.12.2013 г. «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" земельного участка по ул. Актанышская»;

№12110 от 31.12.2013 г. «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" земельного участка по ул. Рустема Яхина»;

№2153р от 02.09.2013 г. «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка по ул. Ново-Пугачевская»;

№2242р от 12.09.2013 г. «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка по ул. Дорожная в жилом массиве Нагорный»;

№5593 от 10.06.2013 г. «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" земельного участка по ул. Масгута Латыпова»;

№5594 от 10.06.2013 г. «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" земельного участка по ул. Адмирала Нахимова»;

№5804 от 17.06.2013 г. «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" земельного участка по ул. Аксакова»;

№9082 от 16.10.2013 г. «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" земельного участка по ул. Хороводная»;

№2242р от 12.09.2013 г. «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью "Кировчанин" передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка по ул. Рыбная в жилом массиве Большие Клыки».

В соответствии со статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным Земельным кодексом.

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством

В соответствии со статьей 281 Гражданского кодекса Российской Федерации плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого

имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Согласно части 1 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) 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.

Таким образом, при условии соблюдения требований законодательства земельные участки для жилищного строительства могли быть предоставлены ООО "Кировчанин" исключительно на торгах.

Статьей 7 ЗК РФ установлено, что земли в Российской Федерации подразделяются по целевому назначению на определенные категории, и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Статьей 28 ЗК РФ определено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24.

В соответствии со статьей 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 1 ст. 42 ЗК РФ собственник земельного участка обязан использовать землю как в соответствии с целевым назначением, так и в соответствии с разрешенным использованием.

Конкретное целевое назначение земельного участка представляет собой установление цели использования участка земли и определение объема прав и обязанностей лица, которому принадлежит земельный участок, на основании прямого указания в законе на допустимые цели использования земельного участка в составе соответствующей категории земель.

Назначение земельного участка определяется на основе норм законодательства, которые закрепляют цели допустимого использования земель соответствующей категории.

Арбитражный суд в рамках рассмотрения дел с аналогичными обстоятельствами (дела №А65-12285/2014, №А65-21019/2014, №А65-27702/2014) пришел к выводу, что в соответствии частью 1, 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации; граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

В связи с изложенным, нормы Земельного кодекса Российской Федерации не устанавливают для юридических лиц запрета на приобретение в собственность земельного участка у физического лица, которому он был предоставлен под индивидуальное жилищное строительство.

Вместе с тем, из анализа нормативно-правового комплекса, вытекающего из положений федерального законодательства, и находящегося в их системной взаимосвязи, следует, что не допускается предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под индивидуальное жилищное строительство юридическим лицам, вне зависимости от коммерческого или некоммерческого характера их деятельности.

Предоставляя земельные участки ООО "Кировчанин" под индивидуальное жилищное строительство, Исполнительный комитет ограничил круг потенциальных приобретателей, в том числе физических лиц, имеющих законные права на приобретение в собственность земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.

Комиссия Татарстанского УФАС России считает необходимым указать на то, что доказательств соблюдения процедуры предоставления вышеуказанных земельных участков под жилищное строительство, в том числе посредством организации процедуры торгов на право заключения договора аренды, а также надлежащего использования в настоящее время предоставленных ООО "Кировчанин" земельных участков Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани не представлено.

Кроме того вопрос о правомерности предоставления земельных участков юридическому лицу под индивидуальное жилищное строительство являлся предметом рассмотрения в Арбитражном суде ранее и нашел отражение в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 21 августа 2015 года по делу №А65-27702/2014.

При аналогичных условиях предоставления земельных участков Исполнительным комитетом юридическому лицу - ООО "Кировчанин" под индивидуальное жилищное строительство, суды трех инстанций пришли к выводу о правомерности признания органа местного самоуправления нарушившим требования антимонопольного законодательства.

Таким образом, позиция Татарстанского УФАС России по вопросу нарушения порядка предоставления Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани земельных участков юридическому лицу - ООО "Кировчанин" под индивидуальное жилищное строительство поддерживается сложившейся судебной практикой, в частности постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21 августа 2015 года по делу №А65-27702/2014.

Доводы Ответчика о том, что земельные участки предоставлены во исполнение судебных актов не могут быть приняты во внимание Комиссией Татарстанского УФАС России, поскольку в судебных актах не указано на то, что земельные участки должны быть предоставлены именно с нарушением требований земельного и антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Формально совершая действия направленные на исполнение судебного акта с целью ухода от конкурентного способа предоставления земельных участков на аукционе, органом местного самоуправления предоставлены незаконные преимущества ООО "Кировчанин", хозяйствующему субъекту, осуществляющему экономическую деятельность приносящую прибыль, перед другими участниками рынка.

Согласно Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Порядок проведения торгов регулируется Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Пунктами 31 и 105 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, срок действия договора.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При этом существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения.

На основании пункта 2 статьи 16 и статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 191 - ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 30.1 «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», вступившей в законную силу с 01.10.2005 года.

В пунктах 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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, а продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

По смыслу данной нормы права земельный участок под индивидуальное жилищное строительство может быть предоставлен исключительно гражданам - физическим лицам, исключая возможность предоставления земельного участка под индивидуальное жилищное строительство юридическим лицам.

Таким образом, из анализа нормативно- правового комплекса, вытекающего из вышеизложенных положений федерального законодательства следует, что возможность предоставления юридическим лицам земельных участков под индивидуальное жилищное строительство действующим законодательством не предусмотрена.

Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

Согласно п.3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи, т.е. индивидуальное жилищное строительство осуществляется физическим лицом для его собственного проживания на земельном участке, предоставленном именно для этих целей.

Между тем, нормы Земельного кодекса Российской Федерации не устанавливают для юридических лиц запрета на приобретение в собственность земельного участка у физического лица, которому он был предоставлен для размещения жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства.

С учетом изложенного, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о том, что Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани нарушен порядок предоставления земельных участков юридическому лицу с разрешенным использованием – «для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии со статьей 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Согласно части 1 статьи 34 ЗК РФ, 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. Для этого указанные органы обязаны:

- принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

- обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

По смыслу перечисленных норм указанная информация направлена не только на защиту интересов населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данный земельный участок.

Следовательно, одним из основных условий законности предоставления земельных участков является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении земельных участков, а также условия предоставления достаточно полной и достоверной информации.

При этом привлечение максимального количества желающих получить спорный участок порождает проблему выбора лиц среди неограниченного круга заявителей, находящихся в равном положении.

Публичность и открытость процедуры предоставления земельных участков органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, являются одними из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую и недобросовестную конкуренцию хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке.

Исходя из изложенного, следует, что нарушение обязательной процедуры предоставления таких земельных участков, может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц, как юридических, так и граждан, которые могли претендовать на получение земельного участка для целей не связанных со строительством.

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных процедур, является конкуренция их участников.

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

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 со ст. 39.2. ЗК РФ 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.

Таким образом, Федеральным законодательством обязанность по реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, возложена на органы местного самоуправления.

В соответствии с частью 1 пункта 2 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его [разрешенным использованием](#) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность 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.

Как разъяснено в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 N 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно части 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 органам или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 29 ноября 2011 года по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России на основании представленных в материалы дела документов, приходит к выводу том, что действия Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани являются нарушением требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части незаконного предоставления ООО «Кировчанин» земельных участков с разрешенном видом использования «для жилищного строительства» без проведения торгов, а также предоставления земельных участков юридическому лицу ООО «Кировчанин» с разрешенном видом использования «для индивидуального жилищного строительства», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения статьи 15 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, в связи с наличием в действиях Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, Ответчиком выданы предупреждения о необходимости принятия мер направленных на возврат земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:011227:33 (ранее 16:50:011227:60), 16:50:340101:193, 16:50:220454:48, 16:50:281005:125, 16:50:281005:124, 16:50:280518:42, 16:50:090117:36, 16:50:172019:18, 16:50:300409:30, 16:50:300409:28, 16:50:300409:29, 16:50:300401:10, 16:50:171663:50, 16:50:171750:16 (в последующем размежеван на 16:50:171750:21, 16:50:171750:22, 16:50:171750:23, 16:50:171750:24), 16:50:150402:17, 16:50:250548:23, 16:50:160602:196, 16:50:270301:28, 16:50:270301:32, 16:50:270301:31, 16:50:300408:2, 16:50:300142:15 в муниципальную собственность.

Предупреждения (исх.№PX-06/4720 от 05.04.2016 г., исх.№ PX-06/4721 от 05.04.2016 г.) Татарстанского УФАС России необходимо было исполнить в срок до 11 мая 2016 года.

06.05.2016 г. в адрес Татарстанского УФАС России поступил ответ Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (вх.№5150 от 06.05.2016 г.) согласно которому следует, что вышеуказанные земельные участки были предоставлены ООО "Кировчанин" постановлениями Исполнительного комитета г. Казани взамен изъятых для муниципальных нужд, в связи с чем, принятие мер, направленных на возврат указанных земельных участков, не требуется.

Таким образом, в установленный Татарстанским УФАС России срок предупреждение не исполнено, нарушение антимонопольного законодательства не устранено.

Представленный ответ (вх.№5150 от 06.05.2016 г.) не может расцениваться Комиссией Татарстанского УФАС России иначе, как намеренное, противоправное нежелание Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани устранить допущенные нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем руководствуясь положениями ст.ст. 39.1, 48 Закона о защите конкуренции Комиссия продолжает рассмотрение дела №06-418/2015.

На основании вышеизложенного, действия Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани являются нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления ООО «Кировчанин» земельных участков с разрешенном видом использования «для жилищного строительства» без проведения торгов, а также предоставления земельных участков юридическому лицу ООО «Кировчанин» с разрешенном видом использования «для индивидуального жилищного строительства», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 15, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Татарстанского УФАС России,

Решила:

1. Признать Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления ООО «Кировчанин» земельных участков с разрешенном видом использования «для жилищного строительства» без проведения торгов, а также предоставления земельных участков юридическому лицу ООО «Кировчанин» с разрешенном видом использования «для индивидуального жилищного строительства», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Исполнительному комитету муниципального образования города Казани, Комитету земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- освободить от прав иных лиц, а в случае перехода прав собственности, вернуть в муниципальную собственность г. Казани земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:011227:33 (ранее 16:50:011227:60), 16:50:340101:193, 16:50:220454:48, 16:50:281005:125, 16:50:281005:124, 16:50:280518:42, 16:50:090117:36, 16:50:172019:18, 16:50:300409:30, 16:50:300409:28, 16:50:300409:29, 16:50:300401:10, 16:50:171663:50, 16:50:171750:16 (в последующем размежеван на 16:50:171750:21, 16:50:171750:22, 16:50:171750:23, 16:50:171750:24), 16:50:150402:17, 16:50:250548:23, 16:50:160602:196, 16:50:270301:28, 16:50:270301:32, 16:50:270301:31, 16:50:300408:2, 16:50:300142:15;

- направить в Татарстанское УФАС России заверенные надлежащим образом документы, подтверждающие исполнение предписания.

3. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении

дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.