

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

рассмотрев дело №06-814/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Лениногорского муниципального района Республики Татарстан части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии Распоряжения от 06.03.2014 г. №275 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Сарет», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

На основании приказов от 05.05.2014 года №02/141-пр, от 07.05.2014 №02/147-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка в отношении Исполнительного комитета Лениногорского муниципального района Республики Татарстан» (адрес: 423250, Республика Татарстан, Лениногорский район, г. Лениногорск, ул. Кутузова, д.1).

В ходе изучения информационных сообщений, опубликованных КУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Лениногорский муниципальный район» в газете «Лениногорские вести» от 24.01.2014г. №5 (12612) инспекцией Татарстанского УФАС России установлено следующее.

Согласно вышеуказанному сообщению Палата имущественных и земельных отношений Лениногорского муниципального района РТ предлагает в аренду сроком на три года земельный участок площадью 7110 кв.м. с кадастровым номером 16:51:013203:1801 (категории - земли населенных пунктов), предназначенный для размещения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Лениногорск, ул. Садриева, д.23.

24 января 2014 года в Исполнительный комитет Лениногорского муниципального района РТ обратилось ООО «Сарет» с заявлением о предоставлении вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 16:51:013203:1801, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Лениногорск, ул. Садриева, д.23 в аренду сроком на три года.

На основании данного заявления, поступившего на публикацию сообщения о предоставлении в аренду вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 16:51:013203:1801 и учитывая то, что поступило одно заявление, Исполнительным комитетом Лениногорского муниципального района Республики Татарстан принято Распоряжение от 06.03.2014 г. №275 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Сарет».

В дальнейшем, на основании данного Распоряжения между Палатой имущественных и земельных отношений Лениногорского муниципального района РТ и ООО «Сарет» был заключен договор аренды земельного участка №09-071-0040/014 от 06.03.2014г., согласно которому ООО «Сарет» принимает в аренду сроком на три года земельный участок площадью 7110 кв.м. с кадастровым номером 16:51:013203:1801, расположенный по адресу: г. Лениногорск, ул. Садриева, д.23, для строительства многоквартирного жилого дома.

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

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

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

Согласно Распоряжению Исполнительного комитета Лениногорского муниципального района Республики Татарстан от 06.03.2014г. №275 земельный участок с кадастровым номером 16:51:013203:1801 был предоставлен ООО «Сарет» в аренду под жилищное строительство без проведения аукциона, что противоречит нормам действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 27.11.2014 года №02/465-к было возбуждено дело №06-814/2014 по признакам нарушения Исполнительным комитетом Лениногорского муниципального района Республики Татарстан части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии Распоряжения от 06.03.2014 г. №275 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Сарет», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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

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

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 01.10.05г. То есть с 01.10.05 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 Лениногорского муниципального района Республики Татарстан, неверно выбрав способ предоставления земельного участка, нарушил порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства – без проведения аукциона.

Исходя из материалов дела и пояснений представителя Исполнительного комитета Лениногорского муниципального района, было установлено следующее.

24 января 2014 года в Исполнительный комитет Лениногорского муниципального района РТ обратилось ООО «Сарет» с заявлением о предоставлении вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 16:51:013203:1801, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Лениногорск, ул. Садриева, д.23 в аренду сроком на три года.

На основании данного заявления, поступившего на публикацию сообщения о предоставлении в аренду земельного участка площадью 7110 кв.м. с кадастровым номером 16:51:013203:1801 и учитывая то, что поступило одно заявление, Исполнительным комитетом Лениногорского муниципального района Республики Татарстан принято Распоряжение от 06.03.2014 г. №275 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Сарет».

На основании данного Распоряжения между Палатой имущественных и земельных отношений Лениногорского муниципального района РТ и ООО «Сарет» был заключен договор аренды земельного участка №09-071-0040/014 от 06.03.2014г., согласно которому ООО «Сарет» принимает в аренду сроком три года земельный участок площадью 7110 кв.м. с кадастровым номером 16:51:013203:1801, расположенный по адресу: г. Лениногорск, ул. Садриева, д.23, под строительство многоквартирного жилого дома.

Предоставив земельный участок с кадастровым номером 16:51:013203:1801 в аренду ООО «Сарет», Исполнительный комитет Лениногорского муниципального района Республики Татарстан неверно выбрал способ предоставления земельных участков для жилищного строительства – без проведения аукциона.

Статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно части 2 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Стоит отметить, что согласно части 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Лениногорского муниципального района Республики Татарстан установлено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия Распоряжения от 06.03.2014 года №275 «О предоставлении земельного участка ООО «Сарет», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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

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

Решила:

1.Признать Исполнительный комитет Лениногорского муниципального района Республики Татарстан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия Распоряжения от 06.03.2014 года №275 «О предоставлении земельного участка ООО «Сарет», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2.Передать имеющиеся материалы должностному лицу Управления Федеральной

антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

3. Передать материалы дела №06-814/2014 должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о целесообразности обращения с иском в Арбитражный суд Республики Татарстан с требованиями о признании договора аренды земельного участка №09-071-0040/014 от 06.03.2014г. недействительным.