

Исх. АЯ-06/9677 от 02.08.2022 г.

Татарстанским УФАС России по результатам проведения анализа рынка предоставления государственного и муниципального имущества на территории Пестречинского муниципального района РТ сообщается следующие.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В целях реализации своих функций и целей, административный орган наделен рядом полномочий, определенных статьей 23 Закона о защите конкуренции, в числе которых - недопущение действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы №649/15 от 23.07.2015, территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Татарстанским УФАС России в рамках предоставленных полномочий проводился комплекс проверочных мероприятий (мониторинг) на предмет соблюдения антимонопольного законодательства при проведении торгов.

По итогам рассмотрения и изучения документации о проведении торгов на право заключения договоров аренды, а также договоров купли-продажи земельных участков на территории Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, размещенных на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> установлены следующие обстоятельства.

Организатор торгов – Палата имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

1. 24 ноября 2021 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 231121/0946629/01 (1 лот).

Объект торгов – право заключения договора аренды земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения населённых пунктов с разрешённым использованием «для производственных целей», с кадастровым № 16:33:121412:970, площадью 10327 кв.м, расположенный по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, Пестречинское сельское поселение, квартал 121412, з/у 970.

Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 876 479 рублей.

Время приема заявок в рабочие дни с 10.00 до 12.00 часа «24» ноября 2021 г. по «22» декабря 2021 г. по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, с. Пестрецы, ул. Советская, д.34, 2 этаж, каб. 3.

К участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявки на участие в торгах (лично или через представителя по доверенности), а также представившие необходимые документы и обеспечившие поступление в срок на счет организации, установленной суммы задатка.

Дата и время проведения аукциона: 27.12.2021 г. в 09 час. 00 мин.

2. 15 декабря 2021 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 141221/0946629/01 (19 лотов).

Объекты торгов – продажа в собственность земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов: №16:33:181614:1037, №16:33:080515:506, №16:33:140406:15672, № 16:33:050701:801, №16:33:021131:37, №16:33:020201:815, №16:33:210101:400, №16:33:050601:351, №16:33:000000:4221, №16:33:210301:340, №16:33:190201:313, №16:33:040301:372, №16:33:000000:4348, №16:33:050701:804, №16:33:180101:548, №16:33:210201:52, №16:33:180102:1903, №16:33:080515:507, №16:33:080517:219.

Время приема заявок с 10.00 до 12.00 часа «15» декабря 2021 г. по «12» января 2022 г. по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, с. Пестрецы, ул. Советская, д. 34, 2 этаж, каб. 3.

К участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявки на участие в торгах (лично или через представителя по доверенности), а также представившие необходимые документы и обеспечившие поступление в срок на счет организации, установленной суммы задатка.

Дата и время проведения аукциона: 17.01.2022 г. в 09 час. 00 мин.

3. 17 декабря 2021 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 161221/0946629/01 (16 лотов).

Объекты торгов – право заключения договоров аренды земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов: №16:33:021123:62, №16:33:050201:1044, №16:33:021123:64, №16:33:050201:1052, №16:33:050201:1054, №16:33:021131:126, №16:33:121413:576, №16:33:121413:904, №16:33:050201:1057, №16:33:080201:1206, №16:33:180102:841, №16:33:100904:1052, №16:33:120104:69, №16:33:121413:888, №16:33:020202:652, №16:33:200104:333.

Время приема заявок с 10.00 до 12.00 часа «17» декабря 2021 г. по «17» января 2022 г. по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, с. Пестрецы, ул. Советская, д.34, 2 этаж, каб. 3.

К участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявки на участие в торгах (лично или через представителя по доверенности), а также представившие необходимые документы и обеспечившие поступление в срок на счет организации, установленной суммы задатка.

Дата и время проведения аукциона: 20.01.2022 г. в 09 час. 00 мин.

4. 22 декабря 2021 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 211221/0946629/01 (2 лота).

Объект торгов – право заключения договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами №16:33:021123:240, №16:33:120201:615.

Время приема заявок с 10.00 до 12.00 часа с «22» декабря 2021 г. по «19» января 2022 г. по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, с. Пестрецы, ул. Советская, д.34, 2 этаж, каб. 3.

К участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявки на участие в торгах (лично или через представителя по доверенности), а также представившие необходимые документы и обеспечившие поступление в срок на счет организации, установленной суммы задатка.

Дата и время проведения аукциона: 24.01.2022 г. в 09 час. 00 мин.

Указанные торги проводились во исполнение распоряжений Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района Республики Татарстан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

В силу части 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Частью 6 статьи 39.12 Земельного кодекса заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

В соответствии с извещениями №231121/0946629/01, №141221/0946629/01, №161221/0946629/01, №211221/0946629/01 о проведении торгов организатором установлено время приема заявок: с 10.00 ч. до 12.00 ч. в рабочие дни по адресу: РТ,

Пестречинский муниципальный район, с. Пестрецы, ул. Советская, д. 34, 2 этаж, каб. 3.

Одновременно, как указано в информационных сообщениях к участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявки на участие в торгах (лично или через представителя по доверенности).

Проанализировав вышеуказанные извещения, Татарстанским УФАС России выявлено, что Палатой имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района установлено сокращенное время предоставления заявок потенциальным участникам торгов, а именно, время приема заявок с 10.00 ч. до 12.00 ч. (то есть по два часа в день по будням).

При этом следует отметить, что при проведении торгов необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что целью проведения торгов является также получение максимально возможной выгоды, что, в том числе, достигается путем участия наибольшего числа лиц в проводимых торгах.

Следует также учитывать возможную инвестиционную привлекательность реализуемых земельных участков, находящихся на территории Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, который граничит с Казанью. Однако установление времени приема заявок всего два часа в день в рабочие дни, с учетом способа подачи заявок лично или через полномочного представителя может привести к ограничению потенциального числа участников торгов, так как участники, территориально находящиеся за пределами города Казани, в отдаленных районах Республики Татарстан, иных регионах Российской Федерации, имеют ограниченные временные рамки для направления (подачи) заявок на участие в торгах

Однако установление времени приема заявок всего два часа в день в рабочие дни, с учетом способа подачи заявок только нарочно, может привести к ограничению потенциального числа участников торгов, так как участники, территориально находящиеся за пределами Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, в отдаленных районах республики, иных регионах Российской Федерации имеют ограниченные временные рамки для направления (подачи) заявок на участие в торгах.

Также согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011г. №63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – Закон об электронной подписи) информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

В силу пункта 1 статьи 2 Закона об электронной подписи, электронная подпись — это информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией, и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

Признаки квалифицированной электронной подписи содержатся в статье 5 Закона об электронной подписи.

Необходимость составления заявки для участия в аукционе исключительно на

бумажном носителе Земельным кодексом не предусмотрена.

Таким образом, Татарстанское УФАС России приходит к выводу, что указание организатором торгов в извещениях №231121/0946629/01, №141221/0946629/01, №161221/0946629/01, №211221/0946629/01 способа подачи заявки лично заявителем или через представителя по доверенности сужает круг потенциальных участников торгов, находящихся за пределами Пестречинского муниципального района.

Также следует отметить, что в соответствии с Соглашением между ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» (далее – ГБУ МФЦ) и органами местного самоуправления, филиалы ГБУ МФЦ осуществляют прием документов на предоставление муниципальных услуг, в том числе услуги по предоставлению земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду, в собственность на торгах.

Предоставление вышеуказанных муниципальных услуг через филиал МФЦ расширяет возможности потенциальных желающих приобрести земельные участки принять участие в торгах по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на праве аренды или в собственность.

При этом, способы подачи заявки должны быть разнообразны, и позволять максимально обеспечить возможность потенциальных заявителей оперативно (в рамках сроков, определенных для подачи заявок) заявить о своем волеизъявлении об участии в аукционе. В то же время определение способа подачи заявки на участие в аукционе посредством только личного участия ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего муниципального района, а также субъекта Российской Федерации; положения статьи 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не содержат императивного условия о необходимости личного участия заявителей в целях подачи заявки на участие в аукционе и не ограничивают предоставленное заявителям конституционное право на обращение в органы власти только путем непосредственного личного присутствия.

Указанная правовая позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.03.2022г. по делу №А46-10936/2021, определении Верховного Суда Российской Федерации от 29.11.2018г. № 302-КГ18-19272.

Частью 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции установлено, что названный Закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и иных федеральных законах, регулирующих отношения, указанные в статье 3 Закона о защите конкуренции.

Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой

риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

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 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона 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.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

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.

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в установлении в извещениях о проведении торгов коротких временных рамок (два часа в рабочие дни) приема заявок в пределах определенного промежутка (периода), а также указания способа подачи заявок лично заявителем или через представителя по доверенности, что приводит (может привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в установлении в документации о проведении торгов коротких временных рамок (два часа в рабочие дни) приема заявок в пределах определенного промежутка (периода), а также указания способа подачи заявок нарочно заявителем или через представителя по доверенности, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Палату имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района Республики Татарстан о необходимости прекращения действий (бездействия) содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства следующим образом:

- организовать и провести совещания по разъяснению и поддержанию профессионального образования должностных лиц Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района, занятых в сфере технической подготовки земельных и имущественных отношений при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды, договоров купли-продажи земельных участков;

- учесть замечания антимонопольного органа, изложенные в настоящем предупреждении и в дальнейшем, при организации проведения конкурентных процедур на право заключения договоров аренды, договоров купли-продажи земельных участков, необходимо увеличить время приема подачи заявок, а также способом подачи заявок установить не только нарочно заявителем или через представителя по доверенности (только на бумажном носителе), но и возможность направления таких заявок на участие в торгах в электронной форме;

- принять муниципальный правовой акт (либо внести изменения в существующий регламент, распоряжение, порядок и т.д.), регламентирующий организацию и порядок проведения торгов по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, с учетом замечаний антимонопольного органа относительно сроков и порядка приема заявок участников торгов.

Предупреждение необходимо выполнить в течении 30 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.

<...> – (должностное лицо)