

На основании приказа от 12.07.2019 года №02/288-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка в отношении Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан.

По итогам рассмотрения и изучения документов, представленных Исполнительным комитетом Заинского муниципального района, были установлены следующие обстоятельства.

По результатам анализа деятельности Исполнительного комитета по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлено следующее.

В проверяемый период Исполнительный комитет осуществлял опубликование извещений на сайте www.torgi.gov.ru о предварительном согласовании предоставления земельных участков, расположенных на территории Заинского муниципального района по правилам, установленным ст. 39.15, 39.18 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (статья 39.2 ЗК РФ).

В силу положений ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев предоставления земельного участка, в том числе, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Положения ст. 39.18 Земельного кодекса РФ устанавливают особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. В связи с тем, что данные нормы являются именно особенностями, на эту процедуру распространяются и общие положения Земельного кодекса РФ, регулирующие порядок подачи заявлений о предоставлении земельных участков и состав прилагаемых к таким заявлениям документов. В частности, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, то к заявлению прилагается схема расположения земельного участка

на кадастровом плане территории.

Положения ст. 39.18 Земельного кодекса РФ предполагают соблюдение интересов лиц, которые помимо заявителя также заинтересованы в предоставлении земельных участков для вышеперечисленных целей. Так, в случае поступления после опубликования извещения иных заявлений о предоставлении земельного участка, соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления должен принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В случае отсутствия иных заявителей, уполномоченный орган принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 ЗК РФ и направляет указанное решение заявителю.

В силу п. 6 ст. 39.18 ЗК РФ решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей 39.17 настоящего Кодекса.

Принимая во внимание, что принятое органом местного самоуправления решение о предварительном согласовании является основанием для заключения договора аренды без проведения торгов, положения земельного законодательства возлагают на уполномоченный орган обязанность выявления заинтересованных лиц путем размещения соответствующего извещения, содержащего исчерпывающие сведения о земельном участке.

В извещении в числе прочего указываются адрес или иное описание местоположения земельного участка (подпункт 5 пункта 2 статьи 39.18).

Публикация извещения о предоставлении земельного участка направлена на выявление граждан, которые также заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, в связи с чем потом организуется аукцион. При этом, продажа земельных участков через аукцион является приоритетной формой предоставления земельных участков государственной или муниципальной собственности.

Некорректность содержания извещения указывает на нарушение порядка предоставления земельных участков, препятствует формированию нормального спроса на него, нарушая право неопределенного круга лиц на участие в предоставлении муниципальных земельных участков.

Так по результатам выборочного анализа информационных сообщений о предварительном согласовании предоставления земельных участков, размещенных Исполнительным комитетом на сайте www.torgi.gov.ru, установлено, что в качестве описания земельных участков отражается адреса, не позволяющие идентифицировать участки среди прочих, не обладающие признаками уникальности.

1) 22 декабря 2017 г. Исполнительным комитетом было опубликовано извещение на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 221217/0145288/01) о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земли населенных пунктов) для

ведения личного подсобного хозяйства, примерной площадью 1970 кв.м., на праве аренды сроком на 20 лет, которое содержит следующее описание земельного участка: расположен по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Дуртмунчинское сельское поселение, д. Кабан-Бастрык, ул. Центральная. В дальнейшем на основании извещения № 221217/0145288/01 был поставлен на кадастровый учет и предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:19:160101:195.

2) 13 апреля 2018 г. Исполнительным комитетом было опубликовано извещение на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 130418/0145288/08) о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земли населенных пунктов) для ведения личного подсобного хозяйства, примерной площадью 2500 кв.м., на праве аренды сроком на 20 лет, которое содержит следующее описание земельного участка: расположен по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Поповское сельское поселение, с. Поповка. В дальнейшем на основании извещения № 130418/0145288/08 был поставлен на кадастровый учет и предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:19:160101:196.

3) 9 июня 2018 г. Исполнительным комитетом было опубликовано извещение на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 090618/0145288/02) о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земли населенных пунктов) для ведения личного подсобного хозяйства, примерной площадью 2500 кв.м., на праве аренды сроком на 20 лет, которое содержит следующее описание земельного участка: расположен по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Поповское сельское поселение, с. Поповка. В дальнейшем на основании извещения № 090618/0145288/02 был поставлен на кадастровый учет и предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:19:160101:197.

Иных описаний земельных участков извещения не содержат; в составе документации на сайте www.torgi.gov.ru отсутствуют схемы размещения земельных участков, позволяющих их идентифицировать среди прочих участков, расположенных по этому адресу.

Кроме того, относительно описания земельного участка при процедуре предварительного согласования по правилам статьи 39.18 Земельного кодекса РФ посредством указания адреса участка, который только предстоит образовать в дальнейшем, Инспекция считает необходимым отметить следующее.

Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 N 1221 утверждены Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов, согласно которым адрес, присвоенный объекту адресации, должен быть уникальным, то есть один и тот же адрес не может быть присвоен более чем одному объекту адресации.

Согласно п.п. 47, 49 указанных Правил, Структура адреса земельного участка включает в себя следующие адресообразующие элементы, описанные идентифицирующими их реквизитами:

- страна;
- субъект Российской Федерации;
- муниципальный район, городской округ или внутригородская территория (для

городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации;

- городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) (за исключением объектов адресации, расположенных на межселенных территориях);

- населенный пункт (за исключением объектов адресации, расположенных вне границ населенных пунктов).

- наименование элемента планировочной структуры (при наличии);

- наименование элемента улично-дорожной сети (при наличии);

- номер земельного участка.

Так, в силу подп. а п. 21 указанных Правил, решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно с утверждением уполномоченным органом схемы расположения земельного участка, являющегося объектом адресации, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Согласно п. 11 ст. 39.15 Земельного кодекса РФ схема расположения земельного участка утверждается при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В рассматриваемом случае, на момент опубликования извещений схемы расположения земельных участков не были утверждены, в связи с чем у земельных участков отсутствовал адрес. Указанные в извещениях адреса не обладают уникальностью, так как в д. Кабан-Бастрык по ул. Центральная, а также в с. Поповка расположено множество земельных участков.

Таким образом, характеристики земельных участков, указанных в извещениях №№ 221217/0145288/01, 130418/0145288/08, 090618/0145288/02, не позволяют их однозначно идентифицировать среди прочих земельных участков, расположенных в указанных местностях.

Отсутствие в опубликованном сообщении информации о конкретном месте расположения участка свидетельствует о том, что такое месторасположение известно лишь лицу, по инициативе которого принято решение о публикации. В силу изложенного данное лицо, обладая полнотой информацией о характеристиках и местоположении предполагаемого к предоставлению участка, имеет не установленное законом преимущество, позволяющее ему в отличие от других достоверно определить ценность земельного участка и принять соответствующее решение.

На основании изложенного следует вывод о том, что потенциальные претенденты были лишены возможности получения муниципального имущества вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данной процедуры.

Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные с использованием земельного участка и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

Подобные обстоятельства могут привести к ограничению, недопущению и устранению конкуренции, что не согласуется с принципами публичности и открытости, закрепленными в земельном законодательстве, а также с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

Одно из основных условий предоставления муниципального имущества является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении муниципального имущества, а также условия предоставления достаточно полной и достоверной информации.

При этом привлечение максимального количества желающих получить земельный участок является выгодным условием для органов местного самоуправления.

Допущенные нарушения при проведении публичных торгов могут привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При предоставлении муниципального имущества приобретатели должны находиться в равных условиях. Запрещаются действия, которые могут привести к нарушению равенства хозяйствующих субъектов и граждан при получении муниципального имущества.

Таким образом, Исполнительным комитетом допущено нарушение п. 2 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения недостоверной информации при опубликовании извещений о предварительном согласовании предоставления земельных участков муниципальной собственности, что содержит признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действии Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в части

предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:20:010123:294 без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путем устранения причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, а именно:

- указать ответственным должностным лицам о недопустимости нарушений порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Предупреждение необходимо выполнить в течение 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, представив подтверждающие документы.

Заместитель руководителя

< >