

Акт проверки №38/06

Исх.№РХ-06/10453 от 28.07.2016 г.

27 июля 2016 года г. Казань

На основании приказа от 17.06.2016 года №02/224-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан».

Проверка начата 11 июля 2016 года, окончена 27 июля 2016 года.

Акт составлен: <...>.

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

(Ф.И.О, руководителя, иного должностного лица проверяемого лица, уполномоченного представителя с указанием даты, времени ознакомления)

Проверка проводилась инспекцией в составе:

Руководитель инспекции: <...>

Члены инспекции: <...>

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>.

Предметом настоящей проверки является соблюдение требований антимонопольного законодательства МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан».

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: с 01.06.2013 года по 01.07.2016 года.

Срок проведения проверки с 01.07.2016 года по 27.07.2016 года включительно.

Адрес проверяемой организации: 422570, Республика Татарстан, Верхнеуслонский район, село Верхний Услон, ул. Чехова, д. 37.

Место проведения проверки: 422570, Республика Татарстан, Верхнеуслонский район, село Верхний Услон, ул. Чехова, д. 37.

МКУ «Палата имущественных и земельных отношений»

Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан» действует на основании Положения, утвержденного решением Совета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 9-81 от 14 марта 2016 года.

Распоряжением Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №59 от 13.10.2015 года председателем МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан» была назначена <...>.

В ходе проведения проверки установлено:

1.1. В ходе изучения документации Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан были установлены следующие обстоятельства.

20.02.2015 года на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №271 ООО «Элист» предварительно согласовано предоставление земельного участка общей площадью 1377,36 кв.м. **для строительства двухподъездного трехэтажного жилого дома**, по адресу: РТ, Верхний Услон, в аренду.

05.03.2015 года на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №368 ООО «Элист» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:15:050118:407 общей площадью 1377,36 кв.м., по адресу: РТ, Верхний Услон, ул.Заовражная в аренду.

10.03.2015 года между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Элист» заключен договор аренды №071-1400 земельного участка с кадастровым номером 16:15:050118:407 общей площадью 1377,36 кв.м., по адресу: РТ, Верхний Услон, ул.Заовражная сроком до 09.03.2016 года.

В настоящее время на земельном участке расположен незавершенный строительством объект недвижимости.

1.2. 25.02.2015 года на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №300 ООО УК «ФинИнвестХолдинг» предварительно согласовано предоставление земельного участка общей площадью 439867,42 кв.м. **для строительства коттеджного поселка эконома класса**, по адресу: РТ, Нижнеуслонское сельское поселение, д.Воробьевка в аренду.

11.06.2015 года на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №844 за ООО УК «ФинИнвестХолдинг» зарезервированы земельные участки с кадастровыми номерами 16:15:130301:1144 общей площадью 246 226 кв.м., 16:15:130301:1145

общей площадью 154 743 кв.м., по адресу: РТ, Нижнеуслонское сельское поселение, д.Воробьевка.

Предоставление земельного участка производилось на основании статьи 30 ЗК РФ, путем выбора земельного участка по акту, публикации информационного сообщения, предварительного согласования.

Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что при предоставлении вышеуказанных земельных участков органами местного самоуправления Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан неверно выбран способ предоставления земельных участков на антиконкурентной основе.

Статья 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшая на момент вынесения распоряжений) определяла, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных законом.

Данная норма была введена в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.04 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и действовала с 01.10.05г. по 01.03.2015 г.

То есть с 01.10.05г. по 01.03.2015 г. действовал 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 допускалось 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.

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.

Из указанного следует, что имея намерение предоставить земельные участки для жилищного строительства органы местного самоуправления Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан были обязаны обеспечить проведение процедуры торгов, что в рассматриваемой ситуации было проигнорировано.

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

При указанных обстоятельствах действия Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предварительном согласовании предоставления земельных участков для жилищного строительства хозяйствующим субъектам, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Постановлением Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №1563 от 30.10.2014 года <...> предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:15:040102:387 по адресу: РТ,

Верхнеуслонский муниципальный район, с.Введенская Слобода, ул.Набережная для ведения садоводства, площадью 2 182 кв.м.

05.11.2014 года между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и <...> заключен договор аренды №071-1357 земельного участка с кадастровым номером 16:15:040102:387 по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, с.Введенская Слобода, ул.Набережная для ведения садоводства, площадью 2 182 кв.м. сроком до 04.11.2019 года.

Предоставление земельного участка производилось на основании публикации информационного сообщения о предоставлении земельного участка.

Вместе с тем, 26.01.2015 года на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №107 разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:15:040102:387 по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, с.Введенская Слобода, ул.Набережная изменяется с **«для ведения садоводства» на «для малоэтажной застройки».**

03.02.2015 года дополнительным соглашением №171-1482 в договор аренды №071-1357 земельного участка внесены изменения, вид использования изменяется с «для ведения садоводства» на «для малоэтажной застройки» соответственно.

В результате изменения разрешенного использования земельного участка на «для малоэтажной застройки» стало возможным строительство жилых домов на данном земельном участке.

Статья 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшая на момент вынесения распоряжений) определяла, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных законом.

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.

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.

Из указанного следует, что имея намерение предоставить земельные участки для жилищного строительства органы местного самоуправления Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан были обязаны обеспечить проведение процедуры торгов, что в рассматриваемой ситуации было проигнорировано.

Различное разрешенное использование земельного участка формирует различный спрос на данный земельный участок.

Как следствие, будет отличаться и круг потенциальных участников торгов по договору аренды земельного участка с иными существенными условиями, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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.

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.

При указанных обстоятельствах действия Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района, содержат признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:15:040102:387 по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, с.Введенская Слобода, ул.Набережная с «для ведения садоводства» на «для малоэтажной застройки».

3.1. Постановлением Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №299 от 04.03.2014 года ОАО «Коммунальные сети Верхнеуслонского района» предоставлены земельные участки с кадастровыми номерами 16:15:050105:125, 16:15:050106:168, 16:15:050113:58, 16:15:050701:3164, 16:15:050104:134, 16:15:050112:1, 16:15:050114:84, 16:15:130104:65, 16:15:050108:115 для размещения объектов недвижимости энергетического и водоканализационного комплекса.

07.03.2014 года между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и ОАО «Коммунальные сети Верхнеуслонского района» заключен договор аренды №071-1266 сроком до 06.02.2015 года.

3.2. Постановлением Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №1742 от 28.11.2014 года <...> предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:15:140401:280 по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Новорусско-Маматкозинское сельское поселение для строительства цеха по убою скота, птицы и переработке мяса площадью 167 704 кв.м.

05.12.2014 года между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и <...> заключен договор аренды №071-1364 земельного участка с кадастровым номером 16:15:140401:280 по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Новорусско-Маматкозинское сельское поселение для строительства цеха по убою скота, птицы и переработке мяса площадью 167 704 кв.м. сроком до 24.11.2019 года.

Статья 30 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) устанавливала порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение [разрешенного использования](#) земельного участка;

- [определение](#) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение));

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме

заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В рассматриваемой ситуации Инспекции Татарстанского УФАС России не были предоставлены публикации информационных сообщений о наличии предлагаемых для передачи земельных участков, информационных сообщений о проведении торгов.

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.

Реализация права хозяйствующих субъектов на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

Неопубликование извещения о предоставлении в аренду земельных участков нарушает права хозяйствующих субъектов на информацию, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

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

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.

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) запрещается установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий.

Таким образом, бездействие Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части неопубликования извещения о предоставлении в аренду земельных участков, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

4. Во исполнение Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 24.12.2013 года №1982 на аукцион выставлены объекты недвижимости в том числе, лот №11 – молочный блок с коровником общей площадью 1 888,2 кв.м. по начальной цене 996 563 руб.

10.02.2014 года между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Интехсистем» заключен договор купли-продажи №002-17 по цене 1 016 494,26 руб.

Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе регулируется статьей 18 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Не урегулированные настоящей статьей и связанные с проведением аукциона отношения регулируются Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положением об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 N 585.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» под информационным обеспечением приватизации государственного или муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя опубликование в средствах массовой информации, размещение в информационных системах общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационных сетях, прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, актов планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже указанного имущества и об итогах его продажи.

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит опубликованию в официальном печатном издании, а также размещению на официальном сайте в сети «Интернет», сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети «Интернет» официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее также - сайты в сети "Интернет") не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В Постановлении Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» указано, что извещения о проведении торгов с 1 января 2013 года размещаются на сайте www.torgi.gov.ru.

В рассматриваемой ситуации извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Волжская Новь» и на сайте Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан.

Вместе с тем, извещение о проведении аукциона, в нарушение требований Федерального закона от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», на сайте www.torgi.gov.ru не было опубликовано.

Реализация права хозяйствующих субъектов на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов исполнительной власти являются важнейшими условиями функционирования органов исполнительной власти.

В тоже время организация торгов, в том числе подготовка и проведение аукциона, опубликование информационного сообщения о предстоящих торгах и их результатах в средствах массовой информации поручено ЗАО «Карат» на основании заключенного договора.

Таким образом, ответственным лицом за размещение извещения о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru являлось ЗАО «Карат».

Без доступа к информации хозяйствующие субъекты лишаются возможности участия в открытом аукционе, что приводит к ограничению конкуренции при проведении открытого аукциона, так как круг потенциальный участников значительно ограничивается.

В результате действий ЗАО «Карат» были нарушены права неопределенного круга лиц, имевших намерение участвовать в аукционе на повышение цены с открытой формой подачи предложений о цене по продаже пакетов обыкновенных именных акций открытых акционерных обществ, находящихся в собственности Республики Татарстан.

Таким образом, договор купли-продажи №002-17, заключенный между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Интехсистем» по результатам проведенного аукциона от

07.02.2014 года заключен в нарушение требований статьи 15 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

5 . 16.11.2009 года на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 09.11.2009 г. №1107 между Палатой имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и гражданином <...> заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м., сроком на 10 лет.

Согласно п. 1.1.4. договора аренды от 16.11.2009 г. №071-0453 целевое назначение (категория) земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51 указано как земли населенных пунктов. Вид использования земельного участка – размещение строительной базы по производству строительных материалов (п. 1.1.5.).

При этом в Постановлении Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 09.11.2009 г. №1107 указано, что земельный участок с кадастровым номером 16:15:050119:51, на котором расположены объекты недвижимости, предоставляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

16.10.2012 г. в адрес руководителя Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от гражданина <...> поступило заявление о приобретении земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, на котором расположены объекты недвижимости, в собственность.

16.11.2012 г. руководителем Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан на основании заявления гражданина <...> принято Постановление №1765 от 16.11.2012 г. «О предоставлении в собственность гражданину <...> земельного участка расположенного по ул. Строителей с. Верхний Услон Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан».

19.11.2012 г. на основании Постановления Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 16.11.2012 г. №1765 между Палатой имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и гражданином <...> заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м.

Согласно п. 1.1.4. договора купли-продажи от 19.11.2012 г. №072-621 целевое назначение (категория) земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51 указано как земли населенных пунктов. Вид использования земельного участка – для размещения производственной базы по производству строительных материалов (п. 1.1.5.).

08.11.2013 г. в адрес руководителя Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от гражданина <...> поступило заявление об изменении разрешенного вида использования земельного участка с

кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м. с «для размещения производственной базы по производству строительных материалов» на «жилищное строительство».

15.11.2013 г. руководителем Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан на основании заявления гражданина <...> принято Постановление №1722 от 15.11.2013 г. об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м. с «для размещения производственной базы по производству строительных материалов» на «жилищное строительство».

Указанные действия Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства на основании нижеследующего.

Статья 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшая на момент вынесения распоряжений) определяла, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных законом.

Данная норма была введена в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.04 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и действовала с 01.10.05г. по 01.03.2015 г.

То есть с 01.10.05г. по 01.03.2015 г. действовал 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 допускалось 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.

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 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке правил землепользования и застройки, но не более чем через пять лет со дня введения в действие названного кодекса, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев, изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство.

В подпункте «б» пункта 2 статьи 26 Федерального закона Российской Федерации от 18.12.2006 №232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что в случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 1 октября 2005 года не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

Как установлено Инспекцией Татарстанского УФАС России первоначальным разрешенным использованием земельного участка являлось размещение строительной базы по производству строительных материалов.

Позднее по заявлению гражданина <...> разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м. изменилось с «для размещения производственной базы по производству строительных материалов» на «жилищное строительство».

Таким образом, гражданин <...> получил возможность использования земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м. для жилищного строительства.

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, 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.

На основании изложенных обстоятельств, Инспекция Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что в нарушение статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления предоставил гражданину <...> земельный участок для жилищного строительства минуя процедуру предоставления таких земельных участков через торги.

Указанные действия по передаче земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м и изменению разрешенного использования позволили гражданину <...> осуществлять жилищное строительство на земельном участке в обход установленной законодательством процедуре, которой предусмотрено проведение торгов по продаже земельного участка.

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

Таким образом, действия Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и

земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:15:050119:51, общей площадью 21 892 кв.м под жилищное строительство без проведения процедуры торгов, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

6. Между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан (арендодатель) и ОАО «Татагрохимсервис» заключен договор аренды земельного участка № 071-0642 от 20.01.2011 г., на основании которого арендодатель передал в аренду земельные участки со следующими характеристиками: 16:15:150501:2, площадью 77 924,73 кв.м., 16:15:030601:3, площадью 92 485 кв.м., 16:15:150501:6, площадью 56 227 кв.м. (общая площадь указанных земельных участков составляет 226 636,73 кв.м.), относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования – под разработку карбонатных пород, используемых для известкования кислых почв, расположенные по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение.

Срок аренды установлен с 20.01.2011 г. по 20.01.2026 года.

На земельных участках с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6 ОАО «Татагрохимсервис» осуществляет работы по разработке карьеров и добыче полезных ископаемых, допустив самовольное снятие и перемещение плодородного слоя почвы.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), 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 ГК РФ 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.

В силу статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статей 11, 22 и 29 ЗК РФ (далее по тексту ЗК РФ в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения), пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие ЗК РФ" и Постановления Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 N 576 "О порядке распоряжения земельными участками,

находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" 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.

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 охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В соответствии с пунктом 2 статьи 260 ГК РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Пунктом 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В силу пункта 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Исходя из смысла ЗК РФ и иных нормативно правовых актов РФ следует что, земли сельскохозяйственного значения должны использоваться только по целевому назначению для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры.

В случаях использования земельного участка не по назначению, органы местного самоуправления обязаны данный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно изъять у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки.

Как следует из ст. 77 ЗК РФ, в составе категории земель сельскохозяйственного назначения выделяются две субкатегории: сельскохозяйственные угодья (они

характеризуются особым правовым режимом и подлежат особой охране) и несельскохозяйственные угодья (земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (то есть земли, на которых непосредственно сельскохозяйственное производство не ведется)).

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения является то, что земля здесь выступает в качестве основного средства производства продуктов питания, кормов для животных. Для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

Статьей 7 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее - Закон N 172-ФЗ) установлены особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

В соответствии с частями 1, 2 и 3 статьи 2 Закона №172-ФЗ для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также - ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются: 1) органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации; 2) уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в отношении иных земель. В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются: 1) кадастровый номер земельного участка; 2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить; 3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую; 4) права на земельный участок. Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы: 1) выписка из

государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка; 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц; 3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить; 4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами; 5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую. Документы, предусмотренные пунктами 2 и 5 части 4 настоящей статьи, направляются заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Документы, предусмотренные пунктами 1, 3 и 4 части 4 настоящей статьи, запрашиваются исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если заинтересованное лицо не представило указанные документы самостоятельно.

Согласно части 1 статьи 3 Закона №172-ФЗ ходатайство направляется заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

Как следует из частей 2 и 3 указанной статьи в рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если: 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо; 2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства. Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по основаниям, установленным частью 2 настоящей статьи, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

Частями 4 и 5 статьи 3 Закона №172-ФЗ установлено, что по результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее также - акт о переводе земель или земельных участков) либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее также - акт об отказе в переводе земель или земельных участков) в следующие сроки: 1) в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, - Правительством Российской Федерации; 2) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства - исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

В соответствии с частями 7 и 8 статьи 3 Закона №172-ФЗ акт о переводе земель или

земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суд.

Вместе с тем, по кадастровой выписке земельные участки с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6 имеют категорию земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6 используются ОАО «Татагрохимсервис» не по целевому назначению, информация о переводе земельных участков в надлежащую категорию Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и Палатой имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района РТ не была представлена.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.

Однако, проект рекультивации при предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6 не были разработаны.

В соответствии с основными положениями о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы (утверждены Приказом Минприроды РФ и Роскомзема от 22 декабря 1995 г. N 525/6) рекультивации подлежат земли, нарушенные при:

- разработке месторождений полезных ископаемых открытым или подземным способом, а также добыче торфа;
- прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, геологоразведочных, испытательных, эксплуатационных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;
- ликвидации промышленных, военных, гражданских и иных объектов и сооружений;
- складировании и захоронении промышленных, бытовых и других отходов;
- строительстве, эксплуатации и консервации подземных объектов и коммуникаций (шахтные выработки, хранилища, метрополитен, канализационные сооружения и др.);
- ликвидации последствий загрязнения земель, если по условиям их восстановления требуется снятие верхнего плодородного слоя почвы;
- проведении войсковых учений за пределами специально отведенных для этих целей полигонов.

Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка.

Анализируя вышеизложенное, использование земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6, ОАО «Татагрохимсервис» для добычи полезных ископаемых без перевода вышеуказанного земельного участка в надлежащую категорию, нарушает требования законодательства РФ, в том числе требования антимонопольного законодательства, поскольку ОАО «Татагрохимсервис» использует земельные участки не по целевому назначению, во избежание процедур согласования перевода в надлежащую категорию и последующих финансовых и материальных затрат по рекультивации вышеуказанного земельного участка.

Данное преимущество ставит ОАО «Татагрохимсервис» в неравное положение по отношению к хозяйствующим субъектам, занимающимся аналогичной деятельностью.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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.

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района РТ усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части бездействия по осуществлению муниципального земельного контроля при использовании ОАО «Татагрохимсервис» земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6 для добычи полезных ископаемых, без осуществления процедуры перевода земельных участков с кадастровыми номерами 16:15:150501:2, 16:15:030601:3, 16:15:150501:6 в надлежащую категорию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

7.1. На основании заявления гражданина <...> о выборе земельного участка под

строительство и предварительном согласовании места размещения объекта, а также дальнейшего опубликования информации в районной газете «Волжская Новь» №88 (10409) от 26.11.2014 г. «О предстоящей передаче в аренду земельного участка примерной площадью 401,36 кв.м., расположенного по адресу: Верхнеуслонский муниципальный район, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний услон, для строительства автомойки», Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ было принято Постановление от 23.07.2015г. №1102 «О предварительном согласовании места строительства автомойки на земельном участке расположенном на территории с. Верхний Услон Верхнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан».

21.08.2015 г. Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ было принято Постановление от 21.08.2015 г. №1416, в соответствии с которым между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ (арендодатель) и гражданином <...> (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 071-1427 от 07.09.2015 г.

На основании договора аренды земельного участка № 071-1427 от 07.09.2015 г. арендодатель передал арендатору в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:15:050102:640, с разрешенным использованием – для строительства автомойки, расположенный по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний Услон.

Срок аренды указанного договора аренды установлен с 07.09.2015 г. по 06.09.2018 г.

7.2. На основании заявления ОАО «Татэнергосбыт» о предоставлении в аренду земельного участка для строительства офисного здания и дальнейшего опубликования информации в районной газете «Волжская Новь» №27 (10446) от 15.04.2015 г. «О предстоящей передаче в аренду земельного участка примерной площадью 271 кв.м., расположенного по адресу: Верхнеуслонский муниципальный район, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний услон, для строительства офисного здания», Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ было принято Постановление от 24.06.2015г. №895 «О предварительном согласовании места строительства офисного здания на земельном участке расположенном на территории с. Верхний Услон Верхнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан».

06.08.2015 г. Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ было принято Постановление от 06.08.2015 г. №1213, в соответствии с которым между Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ (арендодатель) и ОАО «Татэнергосбыт» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 071-1423 от 20.08.2015 г.

На основании договора аренды земельного участка № 071-1423 от 20.08.2015 г. арендодатель передал арендатору в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:15:050119:315, с разрешенным использованием – для строительства офисного здания, расположенный по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний Услон, ул. Чехова.

Срок аренды указанного договора аренды установлен с 20.08.2015 г. по 19.08.2020

Г.

Вместе с тем, действия Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района РТ по предоставлению земельных участков не соответствуют требованиям действующего земельного и антимонопольного законодательства.

Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что при предоставлении вышеуказанных земельных участков органами местного самоуправления Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан неверно выбран способ предоставления земельных участков на антиконкурентной основе.

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 39.2 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения правонарушения), пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» и Постановления Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 N 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» 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.

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.

1 марта 2015 г. вступил в силу Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в соответствии с которым исключена возможность предоставления земельного участка в порядке предварительного согласования места размещения объекта строительства (без проведения торгов), когда процедура предоставления земельного участка

начинается с его выбора и принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Согласно ст. 39.6 Земельного кодекса РФ земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, передаются в аренду, в том числе для целей строительства, а равно для целей, не связанных со строительством, на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012г. №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов определен сайт www.torgi.gov.ru.

Вместе с тем, при предоставлении Исполнительным комитетом Верхнеуслонского муниципального района РТ указанных земельных участков в нарушение действующего законодательства торги не проводились, публичное информирование о предстоящем предоставлении данных земельных участков не производилось на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», что противоречит ЗК РФ и Постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 г. №909.

Подобные обстоятельства не согласуются 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.

Непроведение торгов, отсутствие публикации извещения на официальном сайте www.torgi.gov.ru. о предоставлении земельных участков лишает потенциальных приобретателей на равных правах принимать участие в распределении муниципальных земельных участков, препятствуя реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

Реализация права хозяйствующих субъектов на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

По смыслу публикации информационного сообщения о предоставлении земельных участках, а равно проведение торгов по продаже земельных участков, указанные действия направлены на выявление наличия потенциальных претендентов на передаваемые муниципальные земельные участки.

Следовательно, одним 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 данный участок является выгодным условием для органов местного самоуправления.

Из указанного следует, что имея намерение предоставить указанные земельные участки, органы местного самоуправления Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан были обязаны обеспечить проведение процедуры торгов, что в рассматриваемой ситуации было проигнорировано.

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

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.

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) запрещается установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий.

Исходя из изложенного, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан,

Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района РТ усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков хозяйствующим субъектам (физическим лицам) без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Запись в Журнале учета проверок юридического лица внесена:

(подпись проверяющего)
юридического лица)

(подпись уполномоченного представителя

Участники инспекции:

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

>

Акт составлен в 2-х экземплярах на 26 листах.

С актом ознакомлен, 2-ой экземпляр акта

на 26 листах получен:

_____ / _____

(исх. от _____ за № _____) (подпись, печать) (должность, Ф.И.О.)