

Акт плановой проверки Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан

РХ-06/6816 от 05.05.2015

На основании приказа от 24.03.2015г. №02/156-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан.

Проверка начата 06 апреля 2015 года, окончена 05 мая 2015 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:

<...>.

Предметом проводимой проверки является контроль за соблюдением антимонопольных правил и требований, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: с 01.01.2013г. по 06.04.2015г.

Срок проведения проверки: с 06.04.2015г. по 05.05.2015 г. включительно.

Адрес проверяемой организации: 422650, РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ленина, д.48а.

Место проведения проверки: 422650, РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ленина, д.48а.

Палата имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан действует на основании Положения, утвержденного Решением Совета Рыбно-Слободского муниципального района №III-6 от 07.12.2006 года.

Решением Совета Рыбно-Слободского муниципального района №I-10 от 15.10.2010 года (должностным лицом) Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан — назначен <...>.

За проверяемый период Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района заключено:

- 2013 год:

- 239 договоров аренды земельных участков без проведения торгов,
- договоры аренды земельных участков по результатам торгов не заключались,
- 165 договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов,
- 3 договора купли-продажи земельных участков по результатам торгов,
- 5 договоров купли-продажи недвижимого имущества по результатам торгов;

- 2014 год:

- 276 договоров аренды земельных участков без проведения торгов,
- 1 договор аренды земельного участка по результатам торгов,
- 139 договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов,
- 14 договоров купли-продажи земельных участков по результатам торгов,
- 4 договора купли-продажи недвижимого имущества по результатам торгов;

- 2015 год:

- 83 договора аренды земельных участков без проведения торгов,
- договоры аренды земельных участков по результатам торгов не заключались,
- 63 договора купли-продажи земельных участков без проведения торгов,
- договоры купли-продажи земельных участков по результатам торгов не заключались.

В ходе проведения проверки установлено:

Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №1221 от 25.12.2012 года ООО «Рыбно-Слободский Универсалстрой» предоставлены в безвозмездное (срочное) пользование для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилья:

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200117:896, площадью 1110 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ф. Ахмадиева, д.50;
- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200117:897, площадью 1110 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ф. Ахмадиева, д.50А.

В соответствии со статьей 24 Земельного кодекса РФ (в редакции действовавшей на момент совершения нарушения) в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного

самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более чем один год (государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления);

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций, указанных в пункте 2 настоящей статьи, гражданам в виде служебного надела;

4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, религиозным организациям в соответствии с пунктом 3 статьи 30 и пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

5) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, лицам, с которыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок строительства объекта недвижимости;

5.1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом;

б) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в предусмотренных Лесным кодексом Российской Федерации случаях.

Поскольку предоставление земельных участков ООО «Рыбно-Слободский Универсалстрой» предоставлены в безвозмездное (срочное) пользование для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилья не предусмотрено статьей 24 Земельного кодекса РФ, действия Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района противоречат требованиям действующего законодательства.

Кроме того, в последующем, Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №173 от 18.02.2013 года рассматриваемые земельные участки предоставлены ООО «Рыбно-Слободский Универсалстрой» в аренду уже с иным разрешенным использованием – многоквартирный жилой дом.

Между Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского

муниципального района и ООО «Рыбно-Слободский Универсалстрой» заключен договор аренды №33 от 18.02.2013 года.

При этом торги на право заключения указанного договора аренды не проводились.

Согласно части 1 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции действовавшей на момент совершения нарушения) земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Таким образом, Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района в обход законодательства предоставлен земельный участок ООО «Рыбно-Слободский Универсалстрой» для жилищного строительства, а именно без проведения конкурентных процедур (с разрешенным использованием – многоквартирный жилой дом).

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.

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.

Согласно этому принципу регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В противном случае у заинтересованных лиц появляется возможность получить (предоставить) земельный участок, пользующийся повышенным спросом, без проведения торгов.

Между тем целью проведения торгов 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.

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 тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района и ООО «Рыбно-Слободский Универсалстрой» допущены нарушения требований статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в осуществлении согласованных действий, при предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:34:200117:896, 16:34:200117:897 для строительства многоквартирных домов.

2. ООО «Стройтехинвест» обратилось в адрес Исполнительного комитета Рыбно-Слободского муниципального района, Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 21 000 кв.м. в аренду для строительства жилья по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ахметзянова.

Согласно части 1 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Таким образом, при условии соблюдения требований законодательства земельный участок по заявлению ООО «Стройтехинвест» мог быть предоставлен исключительно на торгах.

Вместе с тем, в рассматриваемой ситуации Распоряжением Палаты

имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №1043 от 14.11.2013 года на основании публикации информационного сообщения в газете «Сельские горизонты» ООО «Стройтехинвест» предоставлены в аренду на три года 20 земельных участков, площадью 1050 кв.м. каждый с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилья (кадастровые номера земельных участков: 16:34:200301:32, 16:34:200301:21, 16:34:200301:33, 16:34:200301:22, 16:34:200301:34, 16:34:200301:23, 16:34:200301:35, 16:34:200301:24, 16:34:200301:36, 16:34:200301:25, 16:34:200301:37, 16:34:200301:26, 16:34:200301:38, 16:34:200301:27, 16:34:200301:39, 16:34:200301:28, 16:34:200301:40, 16:34:200301:29, 16:34:200301:41, 16:34:200301:30).

Таким образом, Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района в обход законодательства предоставлен земельный участок ООО «Стройтехинвест» для жилищного строительства, а именно без проведения конкурентных процедур.

Более того, статьей 3 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» установлено право граждан на ведение личного подсобного хозяйства.

Из вышеуказанной нормы следует, что возможность предоставления юридическим лицам земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства действующим законодательством не предусмотрена.

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

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

Положения ст.ст. 27, 33, 78, 80, 81 Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» допускают предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства только гражданам.

Более того, Закон №112-ФЗ, устанавливая в статье 2 понятие личного подсобного хозяйства, не только указал, что это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, но и закрепил, что личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

В статье 3 вышеназванного Закона №112-ФЗ прямо предусмотрено, что право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства.

Применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, Законом №112-ФЗ установлено, что для ведения личного подсобного хозяйства они предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях, либо гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, при наличии свободных земельных участков.

На основании вышеуказанных норм, возможность предоставления юридическим лицам земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства действующим законодательством не предусмотрена.

Таким образом, ООО «Стройтехинвест» не имело право на получение земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:200301:32, 16:34:200301:21, 16:34:200301:33, 16:34:200301:22, 16:34:200301:34, 16:34:200301:23, 16:34:200301:35, 16:34:200301:24, 16:34:200301:36, 16:34:200301:25, 16:34:200301:37, 16:34:200301:26, 16:34:200301:38, 16:34:200301:27, 16:34:200301:39, 16:34:200301:28, 16:34:200301:40, 16:34:200301:29, 16:34:200301:41, 16:34:200301:30 с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилья.

Предоставляя рассматриваемые земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства юридическому лицу, Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района был ограничен круг потенциальных приобретателей, в том числе физических лиц, имеющих законные права на приобретение в собственность земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

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

Пунктом 18 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

На основании вышеизложенного, Инспекция Татарстанского УФАС России пришла к выводу о том, что указанные действия Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района, ООО «Стройтехинвест» содержат признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:200301:32, 16:34:200301:21, 16:34:200301:33, 16:34:200301:22, 16:34:200301:34, 16:34:200301:23, 16:34:200301:35, 16:34:200301:24, 16:34:200301:36, 16:34:200301:25, 16:34:200301:37, 16:34:200301:26, 16:34:200301:38, 16:34:200301:27, 16:34:200301:39, 16:34:200301:28, 16:34:200301:40, 16:34:200301:29, 16:34:200301:41, 16:34:200301:30 для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства жилья.

3. Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №865 от 19.09.2013 года на основании публикации информационного сообщения в газете «Сельские горизонты» ООО «Вектор-Инвест» предоставлены в аренду на три года земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:303, площадью 5324 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.18 – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:307, площадью 4541 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.26 – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200106:260, площадью 745 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28 – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:263, площадью 949 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28а – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:264, площадью 980 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28б – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:259, площадью 981 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28в – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:262, площадью 992 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28г – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:261, площадью 896 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28д – для индивидуального жилищного строительства;

- земельный участок с кадастровым номером 16:34:200107:265, площадью 709 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Г. Тукая, д.28е – для индивидуального жилищного строительства.

19.09.2013 года на основании указанного распоряжения, между Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района и ООО «Вектор-Инвест» заключены договоры аренды земельных участков с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства.

Вместе с тем, в соответствии с частью 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

По смыслу данной нормы права земельный участок под индивидуальное

жилищное строительство может быть предоставлен исключительно гражданам – физическим лицам, исключая возможность предоставления земельного участка под индивидуальное жилищное строительство юридическим лицам.

Таким образом, возможность предоставления юридическим лицам земельных участков, под индивидуальное жилищное строительство действующим законодательством не предусмотрена.

В соответствии частью 1, 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации; граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

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

Вместе с тем, из анализа нормативно-правового комплекса, вытекающего из положений федерального законодательства, и находящегося в их системной взаимосвязи, следует, что не допускается предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства, жилищного строительства юридическим лицам, вне зависимости от коммерческого или некоммерческого характера их деятельности.

В силу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка может быть недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом вышеизложенного, договоры аренды от 19.09.2013 года, заключенные между Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района и ООО «Вектор-Инвест», в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации являются недействительными, поскольку заключены с нарушением процедуры, установленной Земельным кодексом Российской Федерации, что привело к созданию условий для ограничения либо устранения конкуренции.

В соответствии со статьей 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.

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Арского муниципального района РТ усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения порядка предоставления земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:200107:303, 16:34:200107:307, 16:34:200106:260, 16:34:200107:263, 16:34:200107:264, 16:34:200107:259, 16:34:200107:262, 16:34:200107:261, 16:34:200107:265, с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

4. Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №374 от 12.04.2013 года <...> (физическому лицу 1) предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:34:200301:265, площадью 1924 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Сююмбике, д.46 – для жилищного строительства.

Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №1214 от 09.12.2013 года <...> (физическому лицу 2) предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:34:200601:4, площадью 40826 кв.м., по адресу: РТ, Рыбно-Слободский район, Шумбутское сельское поселение – для сельскохозяйственного производства.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта регулируется частью 4 статьи 30 ЗК РФ и предусматривает для органов местного самоуправления, предоставляющих земельные участки, обязанность публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством определен в статье 34 ЗК РФ, который также предусматривает обязанность органов местного самоуправления обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

В рассматриваемых случаях публикация информационного сообщения о предоставлении земельных участков производилась в татарско-язычном печатном издании «Авил офыклары».

По мнению ФАС России, выбор периодического печатного издания для размещения информации о предоставляемом имуществе, должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом

и способом распространения периодического издания.

В ряде субъектов Российской Федерации, обладающих суверенным статусом, помимо государственного языка Российской Федерации официальным также является язык субъекта Российской Федерации.

В связи с тем, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 68](#) Конституции Российской Федерации государственным языком Российской Федерации на всей ее территории является русский язык, а также в целях увеличения круга участников за счет обеспечения доступа к информации о проведении торгов по реализации имущества для неограниченного числа лиц на всей территории Российской Федерации, заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, ФАС России полагает целесообразным размещать информацию об имуществе в периодическом печатном издании, выпускающемся на русском языке, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

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.

Не опубликование извещений о предоставлении в аренду земельных участков в русско-язычном печатном издании нарушает права хозяйствующих субъектов на информацию, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района усматриваются признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно ограничение прав неопределенного круга лиц, имевших намерение получить в аренду земельный участок, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

5. По обращению <...> (физического лица З). было принято Распоряжение Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №369 от 24.04.2014 года о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:34:210301:3, площадью 6967 кв.м., по адресу: РТ, Рыбно-Слободский район, Троицко-Урайское сельское поселение для сельскохозяйственного производства.

По обращению <...> (физического лица З) было принято Распоряжение Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №659 от 19.08.2014 года о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:34:210801:103, площадью 7479607 кв.м., по адресу: РТ, Рыбно-Слободский район, СХПК Береговой для сельскохозяйственного производства.

На основании указанных распоряжений, между Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района и <...> (физическим лицом З) заключены договоры аренды земельных участков.

Вместе с тем, при принятии Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района указанных распоряжений публикация информационного сообщения не производилась ни в одном печатном издании.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В силу статьи 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 указанного Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

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

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

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

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

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

Публичность и открытость процедуры предоставления земельных участков органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, являются одними

из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую и недобросовестную конкуренцию хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке.

Отсутствие информационного сообщения о предоставлении земельного участка противоречит статье 34 Земельного Кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, и не отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Палата имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района не выполнила обязанность по публичному информированию населения и заинтересованных лиц о предоставлении земельных участков, исключила возможность эффективного распоряжения данными участками, а также ущемила права других лиц обратиться с заявлением о предоставлении земельных участков в аренду и приобрести их на равных условиях, что содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №220 от 01.03.2013 года ООО «Агрофирма «Ямашевское» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:34:230604:46, площадью 682913 кв.м., по адресу: РТ, Рыбно-Слободский район, Шеморбашское сельское поселение – для сельскохозяйственного производства.

Распоряжением Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района №847 от 27.10.2014 года ООО «РусАртСтрой» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:34:200116:643, площадью 3116 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ленина, д.83 Г – для размещения районного дома культуры.

В соответствии с условиями указанных распоряжений арендаторы обязаны заключить договор аренды в недельный срок с момента издания распоряжения.

Вместе с тем, в ходе проведения контрольных мероприятий Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что договоры аренды земельных участков заключены не были.

При этом, факт использования земельного участка с кадастровым номером 16:34:200116:643, площадью 3116 кв.м., по адресу: РТ, пгт. Рыбная Слобода, ул. Ленина, д.83 Г ООО «РусАртСтрой» подтверждается фотоматериалами.

Каких-либо действий по понуждению к заключению договоров аренды, взысканию денежных средств либо возврата земельных участков Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района РТ не предпринималось.

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.

В соответствии со статьей 22 Земельного Кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 28 Земельного Кодекса РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 настоящего Кодекса.

Вышеуказанные действия Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части предоставления ООО «Агрофирма «Ямашевское», ООО «РусАртСтрой» преимущественного положения, при котором земельный участок для коммерческих целей используется без оформления правоустанавливающих документов и оплаты соответствующей цены использования земельного участка.

В соответствии со статьей 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 органам 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.

Таким образом, в бездействии Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района РТ усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части понуждения к заключению договоров аренды, взысканию денежных средств либо возврата земельных участков, используемых ООО «Агрофирма «Ямашевское», ООО «РусАртСтрой», что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

7. В ходе изучения входящей-исходящей документации Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан было установлено, что 07 ноября 2013 года в адрес Председателя Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан поступило обращение (вх.№ 725 от 07.11.2013 г.) Генерального директора ООО «Кулон Агро» (ИНН 1634008530) с просьбой разрешить ООО «Кулон Агро» распашку земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:130501:0006 площадью 282 га, 16:34:130502:0001 площадью 727,4 га, 16:34:130503:0002 площадью 192 га под урожай 2014 года до заключения договора аренды, в связи с истечением биологического срока распашки земель сельскохозяйственного, предстоящим наступлением холодов и во избежание негативных последствий поздней обработки земель.

В ответ на указанное обращение 07 ноября 2013 года (исх.№ 949 от 07.11.2013 г.) Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан дано разрешение ООО «Кулон Агро» на распашку земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:130501:0006 площадью 282 га, 16:34:130502:0001 площадью 727,4 га, 16:34:130503:0002 площадью 192 га, общей площадью 1201,4 га под урожай 2014 года до заключения договора аренды, в связи с истечением биологического срока распашки земель сельскохозяйственного, предстоящим наступлением холодов и во избежание негативных последствий поздней обработки земель.

Распоряжением МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан» от 31 декабря 2013 г. №1284 решено провести торги в виде открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, при этом объектами открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды указываются земельные участки с кадастровыми номерами 16:34:130502:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м, что противоречит сведениям, изложенным в письме Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан в адрес ООО «Кулон Агро» от 07 ноября 2013 года (исх.№ 949 от 07.11.2013 г.).

Более того, в извещении о проведении торгов, опубликованном Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан на официальном сайте www.torgi.gov.ru и в районной газете «Сельские горизонты» от 24 января 2014 года в качестве объектов открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды также указываются земельные участки с кадастровыми номерами 16:34:130502:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м.

По результатам открытого аукциона на повышение цены по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, проведенного 25 февраля 2014 года по поручению Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан составлен Протокол №1 о результатах торгов, согласно которому победителем открытого аукциона по всем 3 лотам стало ООО «Кулон Агро» (ИНН 1634008530).

26 февраля 2014 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Кулон Агро» заключен договор аренды №49 земельных участков с кадастровыми номерами 16:34:130503:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м. сроком на 5 (пять) лет.

Таким образом, с момента разрешения от 07 ноября 2013 года (исх.№ 949 от 07.11.2013 г.) Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан на распашку земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:130501:0006 площадью 282 га, 16:34:130502:0001 площадью 727,4 га, 16:34:130503:0002 площадью 192 га, общей площадью 1201,4 га под урожай 2014 года, и до момента заключения договора аренды, ООО «Кулон Агро» фактически пользовалось данными земельными участками без каких-либо правоустанавливающих документов.

Положения, связанные с предоставлением земельных участков сельскохозяйственного назначения установлены в Федеральном законе от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с частью 2 статьи 10 указанного закона, передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном [статьей 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации (ред. от 28.12.2013 г.), в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

Руководствуясь нормой статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Палатой имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан опубликовано сообщение в газете «Сельские горизонты» от 24 января 2014 года о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:34:130502:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м, при этом в указанном сообщении, а также в извещении о проведении торгов, опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru содержится недостоверная информация об объекте открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды, в частности земельного участка с кадастровым номером 16:34:130503:2 площадью 1920000 кв.м.

При этом публикация сообщения об исправлении текста ранее опубликованного сообщения в газете «Сельские горизонты» от 24 января 2014 года о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:34:130502:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м осуществлена лишь 28 февраля 2014 года в газете «Сельские горизонты», то есть спустя два дня со дня заключения договора аренды земельных участков с ООО

«Кулон Агро».

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

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.

Заключение договора аренды от 26 февраля 2014 г. №49 земельных участков с кадастровыми номерами 16:34:130503:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м. на условиях отличных от тех, что указаны в публикации сообщения о предоставлении данных земельных участков, вводит в заблуждение хозяйствующих субъектов желающих получить указанные земельные участки посредством торгов, нарушает их права на информацию направленную на выявление наличия потенциальных претендентов на данные земельные участки.

Целью аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:34:130503:2 площадью 1920000 кв.м., 16:34:000000:299 площадью 2715713 кв.м., 16:34:130502:1 площадью 7274000 кв.м из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства не был поиск возможных арендаторов указанных земельных участков, а фактической целью проведения аукциона была передача в аренду земельных участков, уже используемых к тому времени ООО «Кулон Агро».

В соответствии с частью 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, 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).

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.

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

Более того, разрешение Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан на распахку

земельных участков с кадастровыми номерами: 16:34:130501:0006 площадью 282 га, 16:34:130502:0001 площадью 727,4 га, 16:34:130503:0002 площадью 192 га, общей площадью 1201,4 га под урожай 2014 года до заключения договора аренды, и на условиях отличных от тех, что будут впоследствии указаны в договоре аренды №49 от 26 февраля 2014 г. предоставляет ООО «Кулон Агро» незаконное преимущество по отношению к другим хозяйствующим субъектам, осуществляющим свою деятельность на соответствующем товарном рынке.

Иных признаков нарушений антимонопольных правил и требований, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Рыбно-Слободского муниципального района Республики Татарстан не установлено.