

АЯ-06/13976 от 16.10.2020 г.

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 27.04.2020 и/ №01/103-пр, 22.05.2020 и/ №01/125-пр была проведена плановая выездная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Мамадышского муниципального района Республики Татарстан (422192, Республика Татарстан, Мамадышский район, г. Мамадыш, ул. Карла Маркса, д. 18/23, ИНН 1626008946).

В ходе проведения проверки Инспекцией Татарстанского УФАС России было установлено следующее.

03 июля 2019 года <...> направила Руководителю Палаты имущественных и земельных отношений Мамадышского муниципального района Республики Татарстан (далее- Палата) заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1280 в аренду. В качестве основания предоставления указала на пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

10 июля 2019 года Палата в газете «Вятка» (№49 (11473) от 10 июля 2019 года) опубликовала извещение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1280, расположенного по адресу: РТ, Мамадышский муниципальный район, г. Мамадыш, ул. Строителей, д.4, кв.3. Площадь земельного участка- 234 кв.м. Категория земли- земли населённых пунктов. Разрешённое использование: приусадебный земельный участок личного подсобного хозяйства. Вид предоставляемого права- аренда на 5 лет.

Согласно извещению лица, заинтересованные в приобретении земельных участков, могут подать заявление на бумажном носителе лично либо через представителя по доверенности. Заявления принимаются в рабочие дни с 10 июля 2019 года по 09 августа 2019 года с 08:00 до 12:00 по адресу: РТ, г. Мамадыш, ул. Карла Маркса, д. 18/23.

09 июля 2019 года извещение и аналогичным содержанием было опубликовано Палатой на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение №090719/17965709/01 от 09.07.2019).

22 августа 2019 года в связи с отсутствием иных заявлений Исполнительный комитет Мамадышского муниципального района Республики Татарстан издал распоряжение №626, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 16:26:340242:1280 предоставлен <...> в аренду сроком на 5 лет.

23 августа 2019 года между Палатой и <...> заключён договор аренды №80/П земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1280 сроком на 20 лет (по 23 августа 2039 года).

03 июля 2019 года <...> направил Руководителю Палаты имущественных и земельных отношений Республики Татарстан <...> заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1279 в аренду. В качестве основания предоставления указал на пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

10 июля 2019 года Палата в газете «Вятка» (№49 (11473) от 10 июля 2019 года) опубликовала извещение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1279, расположенного по адресу: РТ, Мамадышский муниципальный район, г. Мамадыш, ул. Строителей, д.4, кв.2. Площадь земельного участка- 213 кв.м. Категория земли- земли населённых пунктов. Разрешённое использование: приусадебный земельный участок личного подсобного хозяйства. Вид

предоставляемого права- аренда на 5 лет.

Согласно извещению лица, заинтересованные в приобретении земельных участков, могут подать заявление на бумажном носителе лично либо через представителя по доверенности. Заявления принимаются в рабочие дни с 10 июля 2019 года по 09 августа 2019 года с 08:00 до 12:00 по адресу: РТ, г. Мамадыш, ул. Карла Маркса, д. 18/23.

09 июля 2019 года извещение с аналогичным содержанием было опубликовано Палатой на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение №090719/17965709/01 от 09.07.2019).

22 августа 2019 года в связи с отсутствием иных заявлений Исполнительный комитет Мамадышского муниципального района Республики Татарстан издал распоряжение №625, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 16:26:340242:1279 предоставлен <...> в аренду сроком на 5 лет.

23 августа 2019 года между Палатой и <...> заключён договор аренды №81/П земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1279 сроком на 20 лет (по 23 августа 2039 года).

Таким образом, срок договоров аренды, заключённых между Палатой и <...> и <...>, отличается от срока, указанного в извещении о предоставлении земельного участка.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и

размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 5 статьи 39.18 ЗК РФ если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка

Таким образом, условия договора аренды земельного участка, заключённого с лицом, которое подало заявление о предоставлении земельного участка, должны соответствовать информации, опубликованной в извещении о предоставлении земельного участка.

Несоответствие условий заключённого договора информации, опубликованной в извещении, не согласуется с принципами публичности и открытости, закрепленными в земельном законодательстве, а также с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений, и фактически нивелирует конкурентную процедуру, предусмотренную статьёй 39.18 ЗК РФ.

Несоответствие условий заключённого договора информации, опубликованной в извещении, приводит к тому, что лица, желающие заключить договор аренды на тех условиях, на которых он фактически будет заключён, теряют интерес в приобретении земельного участка, так как в извещении указаны условия, на которых у них нет интереса заключать договор аренды.

Если бы Палата в извещении указала, что земельные участки предоставляются в аренду сроком на 20 лет, а не на 5 лет, то потенциальные заявители могли проявить больший интерес в получении земельных участков, так как заключение договора аренды на длительный срок придаёт арендным отношениям более стабильный характер.

Больший интерес в заключении договора аренды земельного участка сроком более чем на 5 лет также обусловлен и тем, что в таком случае арендатор земельного участка получает больше возможностей в части распоряжения арендными правами.

Так, в соответствии с пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Необходимо отметить, что согласно извещению срок подачи заявлений установлен с 10 июля 2019 года по 09 августа 2019 года, и заявления можно подать лично либо через представителя на бумажном носителе по адресу нахождения Палаты с 08:00 до 12:00.

В соответствии со статьёй 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

В соответствии с пунктом 1 статьи 194 ГК РФ если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.18 ЗК РФ в извещении указываются информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Учитывая, что заявления принимаются только до 12:00, потенциальные заявители не имели возможности подать заявление в соответствии с пунктом 1 статьи 194 ГК РФ, а именно до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Таким образом, при публикации информационного сообщения о предоставлении земельного участка с кадастровыми номерами 16:26:340242:1279, Палата не выдержала 30-дневный срок на подачу заявлений иными лицами. Заявителям было предоставлено только 29 полных дней на подачу заявлений.

Кроме того, Палата ограничила потенциальных заявителей в способе подачи заявлений. Так, согласно извещению заявления могут быть поданы лично либо через представителя на бумажном носителе.

Однако способы подачи заявлений должны быть разнообразны, и позволять максимально обеспечить возможность потенциальных заявителей оперативно (в рамках сроков определенных для подачи заявок) заявить о своем волеизъявлении об участии в аукционе.

Определение способа подачи заявления о желании участвовать в аукционе посредством только личного участия ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего района, а также субъекта Российской Федерации.

При этом положения статьи 39.18 ЗК РФ не содержат императивного условия о необходимости личного участия заявителей в целях подачи заявки на участие в аукционе и не ограничивают предоставленное заявителям конституционное право на обращение в органы власти только путем непосредственного личного присутствия или присутствия представителя.

Указанная позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 28.12.2018 N Ф06-40370/2018 по делу N А72-6466/2018.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №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, 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).

Таким образом, в действии Палаты, которое выразилось заключении договоров аренды №81/П от 23 августа 2019 земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1279 и №80/П от 23 августа 2019 земельного участка с кадастровым номером 12:26:340242:1280, условия в части срока действия которых не соответствуют извещению о предоставлении земельных участков, имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частями 1 и 2 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан предупреждает Палату имущественных и земельных отношений Мамадышского муниципального района Республики Татарстан о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путём

возврата земельных участков с кадастровыми номерами 16:26:340242:1280 и 16:26:340242:1279 в муниципальную казну

либо

путём приведения условий договоров аренды №81/П от 23 августа 2019 земельного участка с кадастровым номером 16:26:340242:1279 и №80/П от 23 августа 2019 земельного

участка с кадастровым номером 12:26:340242:1280 в части срока действия договоров аренды в соответствии с информацией о сроке договоров аренды, которая указана в извещении о предоставлении указанных земельных участках (в газете «Вятка» №49 (11473) от 10 июля 2019 года, на сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение №090719/17965709/01 от 09.07.2019).

Предупреждение необходимо выполнить в течение 30 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения необходимо сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>

(должностное лицо)