

Исх. ИП-06/11883 от 09.08.2019

На основании приказа от 12.07.2019 № 02/287-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан (423520, Республика Татарстан, г. Заинск, ул. Крупской, д. 6; ИНН 1647011749; ОГРН 1061687009823).

Срок проведения проверки: с 22.07.2019 года по 09.08.2019 г. включительно.

Акт составлен членом инспекции, <...>

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: <...>– (...) (удостоверение № <...>);

<...> – (...) (паспорт серии <...> № <...>);

<...> – (...) (удостоверение № <...>);

<...> – (...) (паспорт серия <...> № <...>);

<...> – (...) (паспорт серия <...> № <...>).

Предметом настоящей проверки является соблюдение требований антимонопольного законодательства Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан.

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: за период с 01.01.2016 г. по дату завершения проверки.

Адрес проверяемой организации: 423520, Республика Татарстан, г. Заинск, ул. Крупской, д. 6.

Место проведения проверки: 423520, Республика Татарстан, г. Заинск, ул. Крупской, д. 6.

Инспекцией, проводившей проверку, были изучены документы и информация, предоставленные в соответствии с приказом Татарстанского УФАС России от 12.07.2019 № 02/287-пр.

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО

Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Палата имущественных и земельных отношений, Палата) является уполномоченным муниципальным органом Заинского муниципального района Республики Татарстан и действует на основании Положения, утвержденного решением Совета Заинского муниципального района

Республики Татарстан № 1 от 1 марта 2006 года.

Согласно Положению, Палата имущественных и земельных отношений является постоянно действующим органом местного самоуправления Заинского муниципального района и осуществляет непосредственно полномочия по управлению муниципальным имуществом, в том числе находящимися в муниципальной собственности земельными участками, акциями, долями (вкладами) в уставных капиталах хозяйственных обществ.

Решением Совета Заинского муниципального района Республики Татарстан от 16.01.2009 г. № 265 (...) Палаты имущественных и земельных отношений Республики Татарстан назначен <...> с 11 января 2009 года.

Информация о количестве входящей, исходящей корреспонденции, распоряжений Палаты за период проверки представлена в следующей таблице.

Вид документа 2016 г. 2017 г. 2018 г. 10.01.2019 – 22.07.2019

Распоряжения	295	367	580	610
Входящие	4744	5191	3786	1854
Исходящие	1480	1142	1582	1064

В ходе проведения контрольных мероприятий, Инспекцией Татарстанского УФАС России было установлено следующее.

1. По результатам анализа деятельности Палаты имущественных и земельных отношений по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлено следующее.

12 января 2019 г. Палатой было опубликовано извещение на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 120119/30738631/01) о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земли населенных пунктов) для ведения личного подсобного хозяйства, примерной площадью 600 кв.м., на праве аренды сроком на 20 лет, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Александро-Слободское сельское поселение, с. Александровская Слобода, ул. Новая.

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

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

В силу положений ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев предоставления земельного участка, в том числе, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного

хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Так извещение № 120119/30738631/01 содержит следующее описание земельного участка: расположен по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Александро-Слободское сельское поселение, с. Александровская Слобода, ул. Новая. Иных описаний земельного участка извещение не содержит; в составе документации на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует схема размещения земельного участка, позволяющая его идентифицировать среди прочих участков, расположенных по этому адресу.

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

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

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

- страна;
- субъект Российской Федерации;
- муниципальный район, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации;
- городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) (за исключением объектов адресации, расположенных на межселенных территориях);
- населенный пункт (за исключением объектов адресации, расположенных вне границ населенных пунктов).
- наименование элемента планировочной структуры (при наличии);
- наименование элемента улично-дорожной сети (при наличии);
- номер земельного участка.

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

при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В рассматриваемом случае, на момент опубликования извещения схема расположения земельного участка не была утверждена, в связи с чем у земельного участка отсутствовал адрес. Указанный в извещении адрес не обладал уникальностью, так как в с. Александровская Слобода по ул. Новая расположено множество земельных участков.

Таким образом, характеристика земельного участка, указанная в извещении № 120119/30738631/01, не позволяет его однозначно идентифицировать среди прочих земельных участков, расположенных в с. Александровская Слобода по ул. Новая.

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

Как следует из представленных в материалы проверки документов, извещение № 120119/30738631/01 было опубликовано на основании заявления <...>, проживающей по адресу: <...>.

Иных заявлений на опубликованное извещение № 120119/30738631/01 в адрес Палаты не поступало, в связи с чем после образования земельного участка (кадастровый номер <...>) он был предоставлен <...> на основании договора аренды № <...> от 24.05.2019 г.

Инспекция отмечает, что земельный участок с кадастровым номером <...> расположен между участком с кадастровым номером <...> (адрес: <...> – место жительства заявителя) и участком с кадастровым номером <...> (адрес: Заинский р-н, с. Александровская Слобода, ул. Новая, поз. 56). Указанные характеристики позволяли Палате имущественных и земельных отношений конкретнее идентифицировать земельный участок, являющийся предметом извещения № 120119/30738631/01.

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

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

Подобные обстоятельства могут привести к ограничению, недопущению и устранению конкуренции, что не согласуется с принципами публичности и открытости, закрепленными в земельном законодательстве, а также с

конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан допущено нарушение п. 2 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения недостоверной информации при опубликовании извещения № 120119/30738631/01 о предварительном согласовании предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:19:170103:170, что содержит признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

2. В ходе анализа информации и документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан относительно земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559,

16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560, 16:19:000000:576, установлено следующее.

18 декабря 2014 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице (...) <...> и ООО «Агрофирма «Восток» (ИНН 1647010216) в лице директора <...> был заключен договор аренды земельных участков № 38-14/ю, по которому были переданы в аренду земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности.

Договор аренды земельных участков заключен на основании Постановления Руководителя Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан № 2692 от 18.12.2014.

Описание земельных участков, предоставленных в аренду:

- Площадь 1 788 395,95 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:529, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство

- Площадь 3 088 865 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:541, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Багряжское сельское поселение,

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство

- Площадь 2 693 482 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:530, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район,

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство,

- Площадь 2 306 257, 37 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:559, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхненалимское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство,

- Площадь 2 679 013 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:553, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Дуртмунчинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

- Площадь 1 439 097,24 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:555, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

- Площадь 1 981 137,76 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:528, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

- Площадь 79 834,42 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:560, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

- Площадь 1 834 334,09 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:576, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон возникшие с 18.12.2014 и действуют **по 17.12.2017 г.**

28 ноября 2017 года в связи с истечением срока действия договора № 38-14/ю от 18.12.2014 на имя Главы и Руководителя Исполнительного комитета Заинского муниципального района поступает заявление от ООО «Агрофирма «Восток» о предоставлении земельных участков на праве аренды.

21 декабря 2017 г., рассмотрев обращение ООО «Агрофирма «Восток», Исполнительный комитет Заинского муниципального района, руководствуясь ст. 22, 39.2, пп.31 п.2 ст. 39.6, 42 Земельного кодекса Российской Федерации, принимает Постановление о предоставлении ООО «Агрофирма «Восток» на праве аренды сроком на три года земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560, 16:19:000000:576 и расторжении договора аренды земельных участков № 38-14/ю от 18.12. 2014 г.

Вместе с тем, земельные участки в распоряжение арендодателя по акту приему-передачи возвращены не были.

26 апреля 2018 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице <...> и ООО «Агрофирма Восток» (ИНН 1647010216) в лице <...> был заключен договор аренды земельных участков № 16-18/ю, по которому были переданы в аренду вышеуказанные земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон возникшие с 21.12.2017 и действуют по 20.12.2020.

26 апреля 2018 года в связи с изменением площадей предоставляемых земельных участков, между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице <...> и ООО «Агрофирма Восток» (ИНН 1647010216) в лице <...> было заключено дополнительное соглашение №1 о внесении изменений в договор аренды земельных участков № 16-18/ю от 26.04.2018.

Таким образом, ООО «Агрофирма «Восток» с 17.12.2017 по 26.04.2018 осуществляло пользование земельными участками с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560 в отсутствие действующего договора аренды.

Статьей 39.1 ЗК РФ установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Как следует из положения пункта 3 статьи 3 Земельного Кодекса Российской Федерации, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, положениями которого не определен срок действия такого договора, не представляется возможным, поскольку это не следует из положений Земельного Кодекса РФ.

Следовательно, по истечении срока действия договора аренды земельного участка, такой договор прекращает свое действие, а муниципальное имущество должно быть возвращено из чужого пользования.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, ООО «Агрофирма «Восток» получило возможность пользования земельными участками в отсутствие законных оснований.

Передача муниципального имущества конкретному лицу на срок, превышающий определенный законом, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении и пользовании указанного имущества.

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.

Нарушение порядка предоставления и использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ведет к ограничению,

устранению конкуренции.

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

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с частью 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 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).

Таким образом, бездействие Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части неосуществления возврата из пользования ООО «Агрофирма «Восток» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560 по истечении договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. В ходе анализа информации и документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан относительно земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558, установлено следующее.

23 декабря 2014 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице (...) <...> и ООО Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410) в лице (...) <...> был заключен договор аренды земельных участков № 40-14/ю, по которому были переданы в аренду земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности.

Договор аренды земельных участков заключен на основании Постановления Руководителя Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан № 3008 от 23.12.2014.

Описание земельных участков, предоставленных в аренду:

1. Площадь 2 408 428,26 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:572, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Бегишевское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

1. Площадь 3 490 184,23 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:574, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, СПК Нур.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

1. Площадь 1 868 513,61 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:561, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

1. Площадь 969 836,4 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:554, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

1. Площадь 332 190,83 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:544, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельскохозяйственное производство.

1. Площадь 420 536,34 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:552, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнепипнячинское СП.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

1. Площадь 757 818 кв.м., кадастровый номер <...> :19:000000:558, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнепипнячинское сельское поселение.

Разрешенное использование: сельхозпроизводство.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 23.12.2014 и **действуют по 22.12.2017.**

21 ноября 2017 года, в связи с истечением срока действия договора № 40-14/ю от 23.12.2014, на имя (...) Заинского муниципального района поступает заявление от ООО «Агрофирма «Зай» (вх. №487) о предоставлении земельных участков на праве аренды без проведения аукциона.

19 декабря 2017 г., рассмотрев обращение ООО «Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410), Исполнительный комитет Заинского муниципального района,

руководствуясь ст. 22, 39.2, пп.31 п.2 ст. 39.6, 42 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, ст. 45 Устава Заинского муниципального района, принимает Постановление № 2381 о предоставлении ООО «Агрофирма «Зай» на праве аренды сроком на три года земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 и о расторжении договора аренды земельных участков № 40-14/ю от 23.12.2014.

Вместе с тем, земельные участки в распоряжение арендодателя по акту приему-передачи возвращены не были.

03 апреля 2018 года между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице <...> и ООО «Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410) в лице <...> был заключен договор аренды земельных участков № 09-18/ю, по которому были переданы в аренду вышеуказанные земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

Условия договора распространяются на правоотношения сторон возникшие с 19.12.2017 и действуют по 18.12.2020.

Таким образом, ООО «Агрофирма «Зай» (ИНН 1647011410) с 22.12.2017 по 03.04.2018 осуществляло пользование земельными участками с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 в отсутствие действующего договора аренды.

Статьей 39.1 ЗК РФ установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. При этом законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Как следует из положения пункта 3 статьи 3 Земельного Кодекса Российской Федерации, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, положениями которого не определен срок действия такого договора, не представляется возможным, поскольку это не следует из положений Земельного Кодекса РФ.

Следовательно, по истечении срока действия договора аренды земельного участка, такой договор прекращает свое действие, а муниципальное имущество должно быть возвращено из чужого пользования.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, ООО «Агрофирма «Зай» получило

возможность пользования земельными участками в отсутствие законных оснований.

Передача муниципального имущества конкретному лицу на срок, превышающий определенный законом, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении и пользовании указанного имущества.

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.

Нарушение порядка предоставления и использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ведет к ограничению, устранению конкуренции.

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

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с частью 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 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).

Таким образом, бездействие Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части неосуществления возврата из пользования ООО «Агрофирма «Зай» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 по истечении договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

4. В ходе анализа информации и документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан относительно земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2, установлено следующее.

9 января 2018 между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице (...) <...> и Индивидуальным предпринимателем Шакировым Р.Ф. (ИНН 164704581705) был заключен договор аренды муниципального имущества № 1/18, по условиям которого в аренду передается нежилое здание (производственное) общей площадью **207,1 кв.м.**, расположенное по адресу: Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение, с. Имянлибаш.

В соответствии с пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества срок аренда установлен с 09.01.2018 по 09.12.2018.

В соответствии с пунктом 2.1 арендная плата за пользование имуществом составляет 6 762 (шесть тысяч семьсот шестьдесят два) рубля 00 копеек.

Договор аренды муниципального имущества заключен с ИП Шакировым Р.Ф., как единственно подавшем заявку на участие в аукционе, на основании протокола аукционной (конкурсной) комиссии от 21.12.2017 г.

В соответствии с информацией, размещенной на сайте <http://torgi.gov.ru/> (извещение № 011217/0145288/01), по проведению открытого аукциона по предоставлению в аренду нежилого здания (производственного), указаны следующие данные о местоположении предмета аукциона: Республика Татарстан, Заинский район, с. Имянлибаш, без указания номера здания, что не позволяет идентифицировать данное здание среди прочих в с. Имянлибаш. Кадастровый номер здания в извещении также не отражен, что позволяет говорить об отсутствии должного информационного сопровождения указанной процедуры.

12 апреля 2018, рассмотрев заявление гр. <...> и принимая во внимание заключенный ранее договор аренды муниципального имущества № 1/18 от 09.01.2018, Исполнительный комитет Заинского муниципального района, руководствуясь ст. 11, 22, 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 45 Устава Заинского муниципального района Республики Татарстан, принимает Постановление № 572 о предоставлении гр. <...> (ИНН <...>) в аренду сроком на 11 месяцев следующих земельных участков (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения):

1) кадастровый номер <...>, площадь 80 206 кв.м., для обслуживания полигона ТБО с подъездной автодорогой;

2) кадастровый номер <...>, площадью 1 194 кв. м., для обслуживания подъездной автодороги,

расположенные по адресу Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

20 апреля 2018 между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице (...)<...> и гр. <...> (ИНН <...>) без проведения торгов был заключен договор аренды земельных участков № 64/18, по которому передаются в аренду следующие земельные участки:

1) кадастровый номер <...>, площадь 80 206 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: для обслуживания полигона ТБО с подъездной автодорогой.

2) кадастровый номер <...>, площадью 1 194 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение.

Разрешенное использование: для обслуживания подъездной автодороги.

В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды земельного участка № 64/18 от 20.04.2018 срок аренды установлен с 09.01.2018 по 09.12.2018.

Как следует из постановления Исполнительного комитета № 572 от 12.04.2018 г. земельные участки предоставлены на основании ст. 11, 22, 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 45 Устава Заинского муниципального района Республики Татарстан.

Согласно ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации регламентируется предоставление в аренду земельных участков находящегося в государственной или муниципальной собственности, перечень пунктов приведенный в данной статье не свидетельствует о возможности предоставления в данном случае земельных

участков без проведения торгов.

Статьей 45 Устава Заинского муниципального района Республики Татарстан регламентируются полномочия Заинского муниципального района Республики Татарстан, перечень полномочий приведенный в данной статье так же не свидетельствует о возможности предоставления в рассматриваемом случае земельных участков без проведения торгов.

Согласно статьи 39.2. Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Вместе с тем, положения указанных статей нормативных актов не содержат оснований, на основании которых органы местного самоуправления Заинского муниципального района могли предоставить спорные земельные участки в аренду ИП Шакирову Р.Ф. без проведения торгов.

9 декабря 2018 между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан в лице (...) <...> и гр. <...> (ИНН <...>) было заключено дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков № 64/18 от 20.04.2018.

По данному соглашению № 1 от 09.12.2018 в соответствии с пп.4.2 п.2 договора аренды муниципального имущества № 1/18 от 09.01.2018 стороны решили пролонгировать договор аренды земельных участков № 64/18 от 20.04.2018 сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с 09.12.2018 по 08.11.2019.

11 марта 2019 между Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и ИП Шакировым Р.Ф. (ИНН 164704581705) был заключен договор аренды муниципального имущества № 11/19, по которому передается в аренду нежилое здание для использования в качестве производственного помещения, общей площадью 207,1 кв.м., расположенное по адресу: Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение, с. Имянлибаш.

В соответствии с пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества № 11/19 от 11.03.2019 срок аренды установлен с 11.03.2019 по 11.02.2020.

Согласно публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на земельных участках с кадастровыми номерами <...>, <...> объекты недвижимости отсутствуют.

В соответствии со сложившейся судебной практикой (Верховный Суд Российской Федерации, Определение от 16 января 2018 г. N 310-ЭС17-20379), лицо претендующее на предоставление земельного участка, должно доказать, что на испрашиваемом земельном участке расположены принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и обосновать соответствие площади испрашиваемого участка размеру участка, необходимого для использования такого объекта. Бремя доказывания необходимого размера запрашиваемого в аренду земельного

участка возлагается на лицо, желающее его приобрести.

Земельный участок с кадастровым номером <...> был предоставлен по договору аренды № 64/18 от 20.04.2018 сроком на 11 месяцев, принимая во внимание заключенный ранее договор аренды нежилого здания (производственного) общей площадью 207,1 кв.м. Площадь предоставляемого земельного участка составила 80 206 кв. м. и превышала площадь указанного ранее нежилого здания (производственного) в 387 раза. Доказательства обоснованности испрашиваемой площади земельного участка, необходимой для эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости, не представлены.

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - п. 4 данной статьи.

Согласно пп.1 п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;
- 4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Однако в данном случае при предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов ссылаться на соответствие с подпунктами 1 - 30 пункта 2

настоящей статьи недопустимо, так как отсутствует наличие применимых к данному случаю условий, перечисленных в подпунктах 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи.

Объектов незавершенного строительства на спорных земельных участках, дающих право на заключение договора аренды без торгов однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства, также не имелось (пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Таким образом, предоставление в данном случае земельных участков ИП Шакирову Р.Ф. с кадастровыми номерами <...>, <...> без документов, подтверждающих право собственности на здания и сооружения, расположенных на вышеуказанных земельных участках, не соответствует требованиям земельного законодательства.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, ИП Шакиров Р.Ф. получил возможность пользования земельными участками в отсутствие правовых оснований.

Как следует из положения пункта 3 статьи 3 Земельного Кодекса Российской Федерации, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

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.

Нарушение порядка предоставления и использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ведет к ограничению, устранению конкуренции.

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

получении муниципального имущества.

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с частью 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 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).

Таким образом, действия Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и ИП Шакирова Р. Ф. содержат признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части предоставления Шакирову Р.Ф. в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 с нарушением действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

5. Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан были проведены открытые аукционные торги (извещение №300519/30738631/01) на повышение цены по продаже в собственность муниципального имущества, а именно:

-здания ФАП с земельным участком, расположенными по адресу: Заинский муниципальный район, Аксаринское сельское поселение, с. Старый Токмак, ул. Советская, д. 5А (лот №1). Площадь здания- 45 кв.м., площадь земельного участка- 508 кв.м.;

-здания клуба с земельным участком, расположенных по адресу: Заинский муниципальный район, Верхнепинячинское сельское поселение, с. Верхние Пинячи, ул.Речная, д.26А (лот№2). Площадь здания-111,6 кв.м, Площадь земельного участка 1664,0 кв.м.;

-здания школы с земельным участком, расположенных по адресу: Заинский муниципальный район, Багряжское сельское поселение, с. Средний Багряж, ул. Центральная, д.46 (лот №3). Площадь здания-111,6 кв.м. Площадь земельного участка 1664,0 кв.м.;

-здания МДОУ «Верхнешипкинский детский сад «Лэйсэн» с земельным участком, расположенных по адресу: Заинский муниципальный район, Верхнешипкинское сельское поселение, с. Верхние Шипки, ул. Молодежная, д.1 (лот №4). Площадь

здания-217,8 кв.м. Площадь земельного участка -2331,09 кв.м.

Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан были проведены торги (извещение №300519/30738631/02) по продаже без объявления цены следующего муниципального имущества:

- здание АБК и земельный участок, расположенные по адресу Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, г.Заинск, ул.Ульянова, д.61 (Лот №1) Площадь здания – 286,0 кв.м. Площадь земельного участка – 244,0 кв.м.;

- здание детского сада и земельный участок, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, Поручиковское сельское поселение, с. Поручиково, ул. Новая, д.13 (Лот №3) Площадь здания – 677,0 кв.м. Площадь земельного участка – 649,0 кв.м.

В соответствии с пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, следующие сведения:

1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации такого имущества, реквизиты указанного решения;

2) наименование такого имущества и иные **позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества)**;

3) способ приватизации такого имущества;

4) начальная цена продажи такого имущества;

5) форма подачи предложений о цене такого имущества;

6) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

7) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;

8) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок, предложений;

9) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

10) срок заключения договора купли-продажи такого имущества;

11) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи такого имущества;

12) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;

13) порядок определения победителей (при проведении аукциона, специализированного аукциона, конкурса) либо лиц, имеющих право

приобретения государственного или муниципального имущества (при проведении его продажи посредством публичного предложения и без объявления цены);

14) место и срок подведения итогов продажи государственного или муниципального имущества;

15) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества;

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости **с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи**, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер <...> присваиваемый органом регистрации прав.

Таким образом, кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства является индивидуальной характеристикой, которая позволяет идентифицировать земельный участок или объект капитального строительства как самостоятельный объект гражданских прав.

Извещения №300519/30738631, №300519/30738631/02 не содержат информации о кадастровых номерах объектов недвижимости, выставленных на торги.

Указанное обстоятельство не позволяет лицам, желающим принять участие в торгах, идентифицировать выставленный на торги объект недвижимости с качестве индивидуально-определённой вещи, что может ввести в заблуждение лиц, намеренных приобрести выставленное на торги имущество и может привести к снижению количества участников торгов, что может привести к устранению, недопущению, ограничению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 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 (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектом исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектом существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектом постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан имеется нарушение пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" в части не указания кадастровых номеров объектов недвижимости, выставляемых на торги, что приводит к нарушению части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

6. По результатам выборочного изучения аукционов на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории Заинского муниципального района РТ, уполномоченным органом, по которым выступала Палата имущественных и земельных отношений.

1) 14 декабря 2018 года Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан было опубликовано извещение № 141218/30738631/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого (по составу участников и по форме подачи предложений о цене) аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории Заинского муниципального района РТ, государственная собственность на которые не разграничена.

Лоты, участвующие в аукционе:

Лот № 1. Земельный участок с кадастровым номером 16:48:030202:448, площадью 4062 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, МО «г.Заинск», г. Заинск, ул. Вокзальная, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады; сведения о

территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий отсутствуют; обременение: отсутствует.

В извещении № 141218/30738631/01 среди прочего содержится следующая информация: «Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не установлены и будут включаться по мере их разработки»; «Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение) объекта: Филиал ОАО «Сетевая компания» Нижнекамские электрические сети, письмо о технической возможности подключения к сети электроснабжения №524-64/3652 от 25.10.2018; ООО «Газпром трансгаз Казань», письмо о технической возможности подключения к сети газораспределения от 30.10.2018 № 260-05-605; ООО «Заинский Водоканал», письмо о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и о технической невозможности подключения к сетям водоотведения от 29.10.2018 г.».

Лот № 2. Земельный участок с кадастровым номером 16:48:020101:25, площадью 3275 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, г. Заинск, ул. Шоссейная, поз. 3 «г», категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – строительная промышленность; сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий: отсутствуют. обременение: отсутствует.

В извещении № 141218/30738631/01 среди прочего содержится следующая информация: «Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не установлены и будут включаться по мере их разработки»; «Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение) объекта: Филиал ОАО «Сетевая компания» Нижнекамские электрические сети, письмо о технической возможности подключения к сети электроснабжения №524-64/3652 от 25.10.2018; ООО «Газпром трансгаз Казань», письмо о технической возможности подключения к сети газораспределения от 30.10.2018 № 260-05-605; ООО «Заинский Водоканал», письмо о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и о технической невозможности подключения к сетям водоотведения от 29.10.2018 г.»

Лот № 3. Земельный участок с кадастровым номером 16:48:070202:324, площадью 2959 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, МО «г.Заинск», г. Заинск, ул. Объездная, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – обслуживание автотранспорта; сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий отсутствуют; обременение: отсутствует.

В извещении № 141218/30738631/01 среди прочего содержится следующая информация: «Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не установлены и будут включаться по мере их разработки»; «Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и

плате за подключение (технологическое присоединение) объекта: Филиал ОАО «Сетевая компания» Нижнекамские электрические сети, письмо о технической возможности подключения к сети электроснабжения №524-64/3652 от 25.10.2018; ООО «Газпром трансгаз Казань», письмо о технической возможности подключения к сети газораспределения от 30.10.2018 № 260-05-605; ООО «Заинский Водоканал», письмо о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и о технической невозможности подключения к сетям водоотведения от 29.10.2018 г.».

Лот № 4. Земельный участок с кадастровым номером 16:48:080301:1425, площадью 987 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, МО «г.Заинск», г.Заинск, ул. Ф.Валеева, 28А, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство; сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий: отсутствуют; обременение: отсутствует.

В извещении № 141218/30738631/01 среди прочего содержится следующая информация: «Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не установлены и будут включаться по мере их разработки»; «Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение) объекта: Филиал ОАО «Сетевая компания» Нижнекамские электрические сети, письмо о технической возможности подключения к сети электроснабжения №524-64/3652 от 25.10.2018; ООО «Газпром трансгаз Казань», письмо о технической возможности подключения к сети газораспределения от 30.10.2018 № 260-05-605; ООО «Заинский Водоканал», письмо о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и о технической невозможности подключения к сетям водоотведения от 29.10.2018 г.»

2) 19 апреля 2019 г. Палатой земельных и имущественных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан было опубликовано извещение № 190419/30738631/02 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого (по составу участников и по форме подачи предложений о цене) аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории Заинского муниципального района Республики Татарстан, государственная собственность на которые не разграничена.

Лоты, участвующие в аукционе:

Лот № 1. Земельный участок с кадастровым номером 16:48:020101:25, площадью 3275 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, г. Заинск, ул. Шоссейная, поз. 3 «г», категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – строительная промышленность; сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий: отсутствуют, обременение: отсутствует

В извещении № 190419/30738631/02 среди прочего содержится следующая информация: «Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не установлены и будут включаться по мере их разработки»; «Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и

плате за подключение (технологическое присоединение) объекта: Филиал ОАО «Сетевая компания» Нижнекамские электрические сети, письмо о технической возможности подключения к сети электроснабжения №524-64/3652 от 25.10.2018; ООО «Газпром трансгаз Казань», письмо о технической возможности подключения к сети газораспределения от 30.10.2018 № 260-05-605; ООО «Заинский Водоканал», письмо о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и о технической невозможности подключения к сетям водоотведения от 29.10.2018 г.»

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирована статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

В соответствии с пп. 4 п. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Так, при подготовке к проведению аукциона земельным законодательством предусмотрена обязанность органа местного самоуправления получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (пп. 4 п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий,

информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Таким образом, в силу прямого указания в законе организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязаны предоставлять по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления вышеуказанные сведения.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

В извещениях № 190419/30738631/02, № 141218/30738631/01 письма ресурсоснабжающих организаций, на которые ссылается организатор торгов, в составе аукционной документации на сайте www.torgi.gov.ru не размещены.

Вместе с тем, закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Указание в извещении лишь отсылок на документы, определяющие технические условия подключения объекта к сетям электро-, газо-, теплоснабжения, а также максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации.

Следует учитывать, что от максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным

лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

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

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 земельный участок является выгодным условием для органов местного самоуправления.

Кроме того, целью реализации муниципального имущества с публичных торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество, в связи с чем все процедуры по проведению торгов должны быть направлены на ее достижение.

Допущенные нарушения при проведении публичных торгов могут привести к ограничению конкуренции. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов неопределенного круга заинтересованных лиц.

По мнению Татарстанского УФАС России, указанные действия могут повлиять на формирование стоимости договора аренды земельного участка, что приведет к таким негативным последствиям, как недопущение, ограничение, устранение конкуренции либо создаст реальную угрозу их возникновения.

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.

Нарушение порядка предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, в пользование хозяйствующим субъектам в целях осуществления последними предпринимательской деятельности ведет к ограничению, устранению конкуренции.

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

Таким образом, Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения №190419/30738631/02, №141218/30738631/01) допущено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

7. Согласно постановлению Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан от 06 июля 2018 года №1133 незавершенным строительством объект площадью 1344,6 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Заинский район, г. Заинск, ул. Г. Тавлина, д.8а, и земельный участок площадью 14543 кв.м, на котором расположен незавершенным строительством объект (далее-Имущество), были выставлены на торги, проведенные в форме продажи имущества без объявления цены.

Извещение о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи указанного имущества было опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru/>- извещение №090718/0145288/01.

Победителем указанных торгов (лот №1) на право заключения договора купли-продажи Имущества было признано ОАО «Заинский Сахар».

Согласно договору купли-продажи между Исполнительным комитетом, в лице (...) Палаты имущественных и земельных отношений, и ОАО «Заинский Сахар», заключенного на основании протокола №1 от 14 августа 2018 года, ООО «Заинский Сахар» приобрело:

-незавершенным строительством объект с кадастровым номером 16:48:030104:4777 площадью 1344,6 кв.м.;

-земельный участок с кадастровым номером 16:48:030104:11 общей площадью 14543 кв.м.;

Из правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.06.2014 N 1152/14, следует, что исключительное право собственника объекта недвижимости распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, прошедший государственный кадастровый учет.

Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя правом, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, в связи с чем, размер испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным.

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной от 01.03.2011 N 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

В рассматриваемом случае, площадь земельного участка значительно превышает площадь расположенных на них объектов недвижимости. Указанное обстоятельство свидетельствует о предоставлении муниципальной земли, в использовании которой не имеется объективной необходимости для эксплуатации объекта недвижимости и которая могла быть предоставлена другим хозяйствующим субъектам путём проведения торгов для осуществления их деятельности, что способствовало бы развитию конкуренции.

Кроме того, Комиссия отмечает, что согласно публичной кадастровой карте кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 16 469 947,50 рублей, в то время как Имущество (незавершенный объект строительства и земельный участок) было реализовано ОАО «Заинский Сахар» за 2 850 000 рублей.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости **с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи**, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской

Федерации кадастровый номер <...> присваиваемый органом регистрации прав.

Таким образом, кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства является индивидуальной характеристикой, которая позволяет идентифицировать земельный участок или объект капитального строительства как самостоятельный объект гражданских прав.

Извещение №090718/0145288/01 о проведении торгов по продаже без объявления цены Имущества не содержит информации о кадастровом номере земельного участка общей площадью 14543 кв.м., информации о кадастровом номере незавершённого строительством объекта площадью 1344,6 кв.м.

Указанное обстоятельство не позволяет лицам, желающим принять участие в торгах, идентифицировать выставленный на торги объект недвижимости с качестве индивидуально-определённой вещи, что может ввести в заблуждение лиц, намеренных приобрести выставленное на торги имущество и может привести к снижению количества участников торгов, что может привести к устранению, недопущению, ограничению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 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 (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектов исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектов существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) хозяйствующим субъектов постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан является уполномоченным органом муниципального района в сфере отчуждения муниципального имущества.

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан имеются признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите

конкуренции" в части предоставления земельного участка большей площадью, чем необходимо для эксплуатации объекта недвижимости, а также в части отсутствия в извещении о проведении торгов кадастровых номеров объектов недвижимости.

8. По результатам анализа закупочной деятельности Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан установлено следующее.

Объем (количество, стоимость) закупок проведенных в форме аукциона в электронной форме, запроса котировок в электронной форме, запроса предложений, конкурса с единственным поставщиком в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе), представлен в таблице.

Таблица №1

2017 год	Электронный Запрос	Запрос	Открытый Единственный	
	аукцион	котировок	предложений конкурс	поставщик
Общая стоимость	37862,50	-	--	--
Общее количество	1	-	-	-
Итого общий объем закупок за 2017 год	37862,50			
2018 год	Электронный Запрос	Запрос	Открытый Единственный	
	аукцион	котировок	предложений конкурс	поставщик
Общая стоимость	1 341 889,27	-	-	-
Общее количество	5	-	-	-
Итого общий объем закупок за 2018 год	1 341 889,27			
2019 год	Электронный Запрос	Запрос	Открытый Единственный	
	аукцион	котировок	предложений конкурс	поставщик
Общая стоимость	-	-	-	-
Общее количество	---	--	--	-
Итого общий объем закупок за 2019 год	-			

План-график на 2017- 2019гг.

План-график на 2017 год размещен 21.02.2017г., на 2018 год размещен 23.01.2018г.

Отчет об объеме закупок у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций, осуществленных в 2017 и 2018 годах, государственным заказчиком размещен на 2017г – 22.03.2018г., на 2018г. – 28.03.2019г.

Доля закупок, которые заказчик осуществил у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций составила в 2017 году – 36.04341%, в 2018 году – 18.28840%.

Выборочной проверкой закупок установлено следующее:

Извещение № 0111300067818000202 от 14.11.2018г. на предмет: «Выполнение работ по ремонту кабинета для нужд Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан».

Пунктом 1 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе установлено, что документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 настоящего Федерального закона, в том числе обоснование начальной (максимальной) цены контракта.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен использовать показатели, требования, условные обозначения и терминологию, касающуюся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иных требований, связанных с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика. Если заказчиком при составлении описания объекта закупки не используются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, законодательством Российской Федерации о стандартизации показатели, требования, условные обозначения и терминология, в документации о закупке должно содержаться обоснование необходимости использования других показателей, требований, условных обозначений и терминологии.

Как следует из вышеуказанного заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен использовать характеристики объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации.

Инспекцией установлено, что в техническом задании Заказчиком указаны

устаревшие " ГОСТ Р 52643-2006. Национальный стандарт Российской Федерации. Болты и гайки высокопрочные и шайбы для металлических конструкций. Общие технические условия" – утратил силу от 10.06.2015 г., "ГОСТ 30971-2002. Межгосударственный стандарт. Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия" - утратил силу с 01.01.2014 г., что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе.

Таким образом, заказчиком нарушены требования пункта 1 части 1 статьи 64 с отсылочной нормой на пункт 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В ходе плановой документарной и выездной проверки, проведенной в отношении Палаты имущественных и земельных отношений муниципального образования «Лениногорский муниципальный район» Республики Татарстан выявлены следующие признаки нарушения антимонопольного законодательства:

1) Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан допущено нарушение п. 2 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения недостоверной информации при опубликовании извещения № 120119/30738631/01 о предварительном согласовании предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:19:170103:170, что содержит признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции;

2) бездействие Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части неосуществления возврата из пользования ООО «Агрофирма «Восток» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:529, 16:19:000000:541, 16:19:000000:530, 16:19:000000:559, 16:19:000000:553, 16:19:000000:555, 16:19:000000:528, 16:19:000000:560 по истечении договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции;

3) бездействие Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части неосуществления возврата из пользования ООО «Агрофирма «Зай» земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:000000:572, 16:19:000000:574, 16:19:000000:561, 16:19:000000:554, 16:19:000000:544, 16:19:000000:552, 16:19:000000:558 по истечении договора аренды, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции;

4) действия Исполнительного комитета Заинского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан и ИП Шакирова Р. Ф. содержат признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции, в части предоставления ИП Шакирову Р.Ф. в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 16:19:070603:142, 16:19:070505:2 с нарушением действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции;

5) в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан имеется нарушение пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" в части не указания кадастровых номеров объектов недвижимости, выставляемых на торги, что приводит к нарушению части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

6) Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения №190419/30738631/02, №141218/30738631/01) допущено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ;

7) в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан имеются признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части предоставления земельного участка большей площадью, чем необходимо для эксплуатации объекта недвижимости, а также в части отсутствия в извещении о проведении торгов кадастровых номеров объектов недвижимости.

8) в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан признаки нарушения требований пункта 1 части 1 статьи 64 с отсылочной нормой на пункт 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе.

Запись в журнале учета проверок юридического лица внесена.

(подпись проверяющего) (подпись уполномоченного представителя проверяемого)

Руководитель инспекции <...>

Члены инспекции <...>

<...>

<...>

<...>

<...>

Акт составлен в 2-х экземплярах на 34 листах.

С актом проверки ознакомлен, 2-ой экземпляр акта на 34 листах получен:

_____ / _____

(подпись, уполномоченного представителя юридического лица, должность, Ф.И.О.)