

Решение по делу 06-804/2014 в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан

Исх. ДМ-06/1263 от 02.02.2015г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

с участием:

- от ответчика - Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Фомина, д.19) явился представитель по доверенности (б/н от 13.01.2014г.) <...>;

- от ответчика – Совета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, РТ, г. Менделеевск, ул. Фомина, д.7) явился представитель по доверенности (№2 от 12.01.2015г.) <...>;

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства №06-804/2014, возбужденного в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Фомина, д.19) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части создания необоснованных препятствий к участию в аукционе, что приводит или может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказов от 24.02.2014 г. №02/70-пр, от 31.03.2014 г. №02/105-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена внеплановая проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650, РТ, Менделеевский район, ул. Фомина, д. 19).

В ходе изучения договоров, заключенных Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, было установлено следующее.

Оценку недвижимого муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, выставляемых на продажу, проводит ООО «ТАКСАТОР».

Так, между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «ТАКСАТОР» были заключены договоры оценки земельных участков:

- №42/2012 от 10.02.2012 года;

- №135/2012 от 15.06.2012 года;

- №136/2012 от 15.06.2012 года;
- №137/2012 от 15.06.2012 года;
- №138/2012 от 15.06.2012 года;
- №139/2012 от 15.06.2012 года;
- №140/2012 от 15.06.2012 года;
- №141/2012 от 15.06.2012 года;
- №147/2012 от 15.06.2012 года;
- №152/2012 от 15.06.2012 года.

Согласно пункту 3.6 указанных договоров окончательный расчет производится победителем Аукциона по приобретению оцениваемого имущества в течение 10-ти дней с момента подписания Договора купли-продажи объекта.

Статья 11 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности осуществляются органами местного самоуправления.

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что проведение торгов по реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Тем самым, федеральным законодательством закреплена обязанность органов местного самоуправления по проведению торгов по реализации земельных участков, в том числе по оплате организации указанных торгов.

Исходя из вышеизложенного, данный пункт договоров, устанавливающий обязанность победителя по оплате услуг по оценке земельных участков противоречит действующему законодательству.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно создание необоснованных препятствий к участию в аукционе, что привело или могло привести к недопущению, ограничению,

устранению конкуренции.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы настоящего дела, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующему.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

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

Статья 11 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности осуществляются органами местного самоуправления.

Одним из принципов, на котором основываются Земельный кодекс Российской Федерации и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому

любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (пункт 7 часть 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Оценку недвижимого муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, выставляемых на продажу, проводит ООО «ТАКСАТОР».

Так, между Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «ТАКСАТОР» были заключены договора оценки стоимости недвижимого имущества:

- №42/2012 от 10.02.2012 года;
- №135/2012 от 15.06.2012 года;
- №136/2012 от 15.06.2012 года;
- №137/2012 от 15.06.2012 года;
- №138/2012 от 15.06.2012 года;
- №139/2012 от 15.06.2012 года;
- №140/2012 от 15.06.2012 года;
- №141/2012 от 15.06.2012 года;
- №147/2012 от 15.06.2012 года;
- №152/2012 от 15.06.2012 года.

Согласно пункту 3.6 указанных договоров окончательный расчет производится победителем Аукциона по приобретению оцениваемого имущества в течение 10-ти дней с момента подписания Договора купли-продажи объекта.

Срок выполнения работ по договору составляет 10-ть календарных дней.

В соответствии с частью 2 статьей 15 Земельного кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

В ходе рассмотрения данного дела представитель Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан пояснил, что при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности Менделеевского

муниципального района Республики Татарстан Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан руководствуется Положением о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, утвержденного Решением Совета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан от 5 марта 2007 №79.

Согласно данному Положению в пункте 2.9 указано, что расходы, связанные с проведением работ по формированию земельных участков, оплаты услуг специализированных организаций возмещаются победителем торгов или лицом, заключившим договор аренды земельного участка без проведения торгов.

Также в пункте 5.7 указано, что расходы, связанные с проведением работ по формированию земельного участка, подготовкой документов по переводу земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, оплатой услуг специализированных организаций, возмещаются победителем торгов или лицом, заключившим договор аренды земельного участка без проведения торгов.

Согласно письменным пояснениям должностного лица Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, Решением Совета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан от 05.03.2007г. №79 не устанавливается обязанность по оплате оценки земельного участка на победителя торгов. Данные пункты 2.9 и 5.7 лишь определяют возможность оплаты расходов, связанных с проведением работ по формированию земельных участков и оплаты специализированных организаций победителем торгов.

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

Земельным Кодексом Российской Федерации установлено, что проведение торгов по реализации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Отличительной особенностью процедуры проведения аукциона, как и любых торгов, является конкуренция их участников.

Исходя из пункта 7 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, участник торгов, получивший право на приобретение или право на заключение договора аренды земельного участка должен оплатить лишь стоимость земельного участка, установленную конкурсной документацией.

Таким образом, возлагая на победителя торгов обязанности по оплате оценки реализуемых земельных участков, Совет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и Палата имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан создают необоснованные препятствия к участию в аукционе, установив не предусмотренные законодательством расходы хозяйствующих субъектов для участия в аукционе.

Вместе с тем, вышеуказанное требование, согласно нормам земельного законодательства, возложено на органы местного самоуправления, взимание платы с победителя торгов противоречит нормам антимонопольного законодательства и оплата услуг оценщика за счет победителей торгов является неправомерной.

Установление вышеуказанных требований, ущемляет законные права приобретателей земельных участков, в том числе право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

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

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

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России пришла к выводу, что в действиях Совета Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и Палаты земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан установлено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части создания необоснованных препятствий к участию в аукционе, что приводит или может привести к недопущению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела представитель Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан сообщил Комиссии Татарстанского УФАС России о том, что данные договоры уже не действуют.

В связи с тем, что рассматриваемое нарушение устранено добровольно, основания для выдачи предписания Палате имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан отсутствуют.

Поскольку Положение о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности Менделеевского муниципального района Республики Татарстан, утвержденное Решением Совета Менделеевского муниципального района от 05.03.2007 г. №79, действует, то Комиссия Татарстанского УФАС России посчитала целесообразным выдать предписание Совету Менделеевского муниципального района Республики Татарстан.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О

защите конкуренции» по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Согласно части 5 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела по признакам нарушения Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.
2. Признать Совет Менделеевского муниципального района Республики Татарстан и Палату земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан нарушившими часть 1 статью 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части создания необоснованных препятствий к участию в аукционе, что приводит или может привести к недопущению, устранению конкуренции.
3. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи Совету Менделеевского муниципального района Республики Татарстан предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения действий направленных на обеспечение конкуренции.
4. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.