

АЯ-06/10508 от 07.08.2020

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 15.07.2020 № 01/192-пр проведена плановая выездная проверка в отношении МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район» (422430, Республика Татарстан, Буинский район, город Буинск, улица Космовского, д. 108 "Г", ИНН 1614007994).

Срок проведения проверки: с 20.07.2020 года по 07.08.2020 года включительно.

Акт составлен членом инспекции, начальником отдела <...>

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: <...> – (должностное лицо)

Члены инспекции: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

Предметом настоящей проверки является соблюдение требований антимонопольного законодательства МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район»(далее - Палата)

Адрес проверяемой организации: 422430, Республика Татарстан, Буинский район, город Буинск, улица Космовского, д. 108 "Г".

Место проведения проверки: 422430, Республика Татарстан, Буинский район, город Буинск, улица Космовского, д. 108 "Г".

Инспекцией, проводившей проверку, были изучены документы и информация, предоставленные в соответствии с приказом Татарстанского УФАС России от 15.07.2020 № 01/192-пр.

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО

Палата является органом местного самоуправления муниципального района и осуществляет в установленном порядке управление, владение и распоряжение муниципальным имуществом. В соответствии с нормативными правовыми актами муниципального района принимает решение о сдаче муниципального имущества в аренду, передачи его в залог, доверительное управление, безвозмездное срочное пользование, действует на основании Положения утвержденного решением Совета Буинского муниципального района Республики Татарстан от 22 апреля 2019 года № 6-39.

Распоряжением Исполнительного комитета Буинского муниципального района Республики Татарстан от 18.03.2019 № 45/м временное исполнение обязанностей председателя МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинского муниципального района» возложены на <...> с 19.03.2019.

Распоряжением Главы Буинского муниципального района Республики Татарстан от 10.04.2019 № 20/м обязанности председателя МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинского муниципального района» возложены на <...> с 10.04.2019.

Распоряжением Главы Буинского муниципального района Республики Татарстан от 06.05.2020 № 19/м обязанности председателя МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинского муниципального района» возложены на <...> с 06.05.2020.

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

Вид документа	с 01.01.2017 по 20.07.2020 года
Приказы	23
Входящая корреспонденция	566
Исходящая корреспонденция	2849
Распоряжения	4513

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

Инспекцией Татарстанского УФАС России был проведён анализ деятельности МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинский муниципальный район РТ» по предоставлению права размещения нестационарных торговых объектов на территории Буинского района.

Согласно пункту 2.2 Постановлении КМ РТ от 13.08.2016 № 553 (ред. от 17.06.2019) "Об утверждении Порядка размещения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, а также на землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена", договоры на размещение нестационарного торгового объекта заключаются в соответствии с законодательством по итогам проведения торгов. Порядок проведения торгов и порядок заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта без проведения торгов определяются органами местного самоуправления Республики Татарстан.

Порядок размещения нестационарных торговых объектов на территории Буинского муниципального района Республики Татарстан на момент проверки не

принят, порядок проведения торгов также не представлен.

Вместе с тем, согласно информации предоставленной проверяемым лицом, в настоящий момент действует 7 договоров на право размещения нестационарных торговых объектов, заключенных по результатам торгов.

Инспекцией было выявлено заключение договора № 13833 от 18.06.2020 на права размещения нестационарного торгового объекта без проведения торгов. Договор на организацию нестационарной торговли № 13833 от 18.06.2020 был заключен между МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинский муниципальный район РТ» и ИП Замалиевым Рузэлем Айдаровичем. Предметом договора было предоставление ИП Замалиеву Рузэлю Айдаровичу прав на организацию нестационарной торговли по адресу г. Буинск, ул. Космовского, д. 91 в «Молодежном парке», площадь торгового места составляла 6 кв.м., срок предоставления торгового места устанавливался со дня заключения договора по 16.07.2020 Информация о проведении торгов по предоставлению прав на организацию нестационарной торговли по адресу г. Буинск, ул. Космовского, д. 91 в «Молодежном парке» отсутствует.

В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) одним из основных принципов земельного законодательства является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

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

Необходимо отметить, что рынок установки нестационарных торговых объектов на территории Буинского муниципального района является конкурентным.

Процедура проведения торгов на право установки нестационарных торговых объектов, предусмотренная законодательством Российской Федерации, направлена на развитие и поддержание рыночной экономики и конкурентных отношений в сфере торговли на территории регионов Российской Федерации, обеспечивает недискриминационные (равные) условия доступа всех участников экономических отношений, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере торговли, снижает барьеры входа в данную сферу экономической деятельности и вероятность создания в данном секторе экономики региона Российской Федерации условий недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Проведение органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов на право установки нестационарных торговых объектов повышает экономическую эффективность и конкурентоспособность хозяйствующих

субъектов, обеспечивает развитие и поддержание достигнутого уровня конкуренции на местном региональном уровне, а также способствует экономическому развитию всего муниципального образования.

Кроме того, Указом Президента Российской Федерации от 21.12.2017 № 618 "Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции" утвержден Национальный план развития конкуренции в Российской Федерации на 2018 - 2020 годы.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 26.07.2006 №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.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 ФЗ "О защите конкуренции" к признакам ограничения конкуренции относятся сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Исходя из характера и субъектного состава, подлежащих урегулированию отношений, торги на право установки нестационарных торговых объектов проводятся в целях предоставления равных возможностей участия лицам, ведущим бизнес в сфере торговли и развития между ними добросовестной конкуренции; обеспечения гласности и прозрачности, предотвращение коррупции при предоставлении мест для установки нестационарных торговых, находящихся в публичной собственности.

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 Закона о защите конкуренции Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

На основании вышеизложенного, Инспекция приходит к выводу о наличии в действиях МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинский муниципальный район РТ» признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон N 135-ФЗ), выразившихся в заключении договора № 13833 от 18.06.2020г. на права размещения нестационарного торгового объекта с ИП Замалиевым Рузэлем Айдаровичем без проведения торгов.

1) 21 февраля 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Буинского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Палата) в соответствии с распоряжением Палаты от 13.02.2020 №90 было опубликовано извещение № 210220/0088753/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договоров аренды земельных участков.

Дата и время начала приема заявок: 21.02.2020 12:00

Дата и время окончания приема заявок: 16.03.2020 12:00

Дата и время проведения аукциона: 23.03.2020 09:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
----------	---	---	-------------	------------------	---------------------------

		(руб.)			
1	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Энергетиков, кадастровый номер <...> :14:990114:491, площадь 0,255 га	52 035,00	5 лет	Земли населенных пунктов	Объекты придорожного сервиса
2	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, Мещеряковское сельское поселение, кадастровый номер <...> :14:140102:402, площадь 3,1744 га	5 508,00	5 лет	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
3	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, Мещеряковское сельское поселение, кадастровый номер <...> :14:140102:401, площадь 1,2256 га	1 202,00	5 лет	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
4	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, Нижненаратбашское сельское поселение, кадастровый номер <...> :14:100202:240, площадь 4,5823 га	7 928,00	8 лет	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
5	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, Верхнелацинское сельское поселение, кадастровый номер <...> :14:020601:107, площадь 10,1 га	8 530,00	8 лет	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
6	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, с. Кият, ул. Молодежная, д. 1, кадастровый номер <...> :14:240201:401, площадь 0,2046 га	6 182,00	5 лет	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
	Земельный участок по адресу РТ,				

7	Буинский район, с. Кият, ул. Молодежная, д. 5 «б», кадастровый номер <...> :14:240201:893, площадь 0,1492 га	4 509,00	5 лет	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
8	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Свердлова, участок 5, кадастровый номер <...> :14:990109:245, площадь 0,012 га	256,00	3 года	Земли населенных пунктов	Под огород
9	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, с. Бикмуразово, ул. Гумер Гали, кадастровый номер <...> :14:100203:695, площадь 0,15 га	1 024,00	3 года	Земли населенных пунктов	Для ведения огородничества
10	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, Черки-Гришинское с.п., п. ж/разъезд Лащи, ул. Г.Тукая, кадастровый номер <...> :14:040701:357, площадь 0,0911 га	1 124,00	3 года	Земли населенных пунктов	Ведение огородничества
11	Земельный участок по адресу РТ, Буинский район, Кошки-Шемякинское сельское поселение, кадастровый номер <...> :14:150304:66, площадь 108,5 га	107 252,00	3 года	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства

Кроме того, в извещении, среди прочего, указана следующая информация:

«На земельных участках Лоты № 1, 6, 7, предусматривается строительство объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными использованиями земельных участков. По этажности застройки ограничений не имеется. Максимальные и минимальные допустимые параметры разрешенного строительства определяются на основании «Правил землепользования и застройки г. Буинска Буинского муниципального района РТ», «Правил

землепользования и застройки Киятского сельского поселения Буинского муниципального района РТ» (далее – ПЗЗ), и указаны в ПЗЗ (на официальных сайтах поселений в сети Интернет). Допустимые параметры разрешенного строительства указываются в градостроительном паспорте земельного участка (далее – ГПЗУ), выдаваемого арендатору (застройщику). Площадь (коэффициент) застройки, этажность, отступы, предусматриваются в ГПЗУ на основании ПЗЗ».

2) 2 марта 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Спасского муниципального района Республики Татарстан в соответствии с распоряжением Исполнительного комитета от 27.02.2020 №102 было опубликовано извещение № 020320/0088753/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договоров аренды земельных участков.

Дата и время начала приема заявок: 06.03.2020 12:00

Дата и время окончания приема заявок: 30.03.2020 12:00

Дата и время проведения аукциона: 06.04.2020 09:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Вахитова, кадастровый номер <...> :14:990152:215, площадь 0,0076 га	5 187,00	3 года	Земли населённых пунктов	магазины
2	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Первомайская, участок 18, кадастровый номер <...> :14:990160:331, площадь 0,0778 га	1 473,00	3 года	Земли населённых пунктов	под огород

Кроме того, в извещении, среди прочего, указана следующая информация:

«На земельном участке предусматривается строительство объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными использованиями земельных участков только после выноса линейных объектов, ограничивающих строительства и(или) согласования строительства с эксплуатирующими организациями в установленном законом порядке. По этажности застройки ограничений не имеется. Кроме того, проект строительства объекта капитального строительства должен предусматривать мероприятия по организации стока талых и дождевых

вод по ул. Вахитова г. Буинска (напротив земельного участка устроена канава-сток талых и дождевых вод по ул. Вахитова г. Буинска).

Максимальные и минимальные допустимые параметры разрешенного строительства определяются на основании «Правил землепользования и застройки г. Буинска Буинского муниципального района РТ» (далее – ПЗЗ) (на официальном сайте г. Буинска в сети Интернет). Допустимые параметры разрешенного строительства указываются в градостроительном паспорте земельного участка (далее – ГПЗУ), выдаваемого арендатору (застройщику). Площадь (коэффициент) застройки, этажность, отступы, предусматриваются в ГПЗУ на основании ПЗЗ».

21 ноября 2019 года Палатой земельных и имущественных отношений Спасского муниципального района Республики Татарстан в соответствии с распоряжением Палаты 23.04.2020 № 247 было опубликовано извещение № 240420/0088753/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договоров аренды земельных участков.

Дата и время начала приема заявок: 24.04.2020 12:00

Дата и время окончания приема заявок: 18.05.2020 12:00

Дата и время проведения аукциона: 25.05.2020 09:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Р.Люксембург, д. 148, кадастровый номер <...> :14:990124:410, площадь 0,04 га	38 307,00	3 года	Земли населённых пунктов	Под магазин
2	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Советская, д. 11 «б», кадастровый номер <...> :14:990163:339, площадь 0,15 га	49 008,00	3 года	Земли населённых пунктов	магазины
3	Земельный участок по адресу РТ, г. Буинск, ул. Матросова, д. 14 «а», кадастровый номер <...>	785,00	3 года	Земли населённых пунктов	Ведение огородничества

:14:990114:101, площадь 0,039925 га				
--	--	--	--	--

Кроме того, в извещении, среди прочего, указана следующая информация:

«На земельных участках Лоты № 1, 2, предусматривается строительство объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными использованиями земельных участков. По этажности застройки ограничений не имеется. Максимальные и минимальные допустимые параметры разрешенного строительства определяются на основании «Правил землепользования и застройки г. Буинска Буинского муниципального района РТ», (далее - ПЗЗ), и указаны в ПЗЗ (на официальных сайтах поселений в сети Интернет). Допустимые параметры разрешенного строительства указываются в градостроительном паспорте земельного участка (далее - ГПЗУ), выдаваемого арендатору (застройщику). Площадь (коэффициент) застройки, этажность, отступы, предусматриваются в ГПЗУ на основании ПЗЗ».

Проанализировав информацию, содержащуюся в извещениях о проведении вышеуказанных аукционов, а также аукционную документацию Инспекция Татарстанского УФАС России делает вывод о неполноте размещенной информации о максимально и минимально допускаемых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

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 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Так, при подготовке к проведению аукциона земельным законодательством предусмотрена обязанность органа местного самоуправления в размещении информации 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) (пп. 4 п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

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.

На основании пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения среди прочего 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).

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 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.

На основании изложенного следует вывод о том, что потенциальные претенденты были лишены возможности участия в аукционе вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данного аукциона, а установленные нарушения аукционной документации со стороны организатора аукциона стали дополнительным ограничением для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Вышеуказанные 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.

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.

Допущенное нарушение 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.

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.

Согласно части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса,

- влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

На основании вышеизложенного, Палатой имущественных и земельных отношений Буинского муниципального района Республики Татарстан при организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения № 210220/0088753/01, № 020320/0088753/01, № 240420/0088753/01) допущено нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в части размещения неполной информации, предусмотренной указанной нормой, что влечет административную ответственность, предусмотренную частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Исполнительным комитетом Буинского муниципального района Республики Татарстан было опубликовано извещение на сайте www.torgi.gov.ru (№091019/0088753/01, лот №1) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на повышение цены, исходя из размера годовой арендной платы за земельные участки, с кадастровым номером 16:14:990152:214, расположенного по адресу: РТ, г. Буинск, ул. Вахитова общей площадью 163 кв.м. с разрешенным использованием «магазины» сроком на 5 лет.

Организатор торгов – МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинский муниципальный район Республики Татарстан».

Дата и время начала приема заявок: 09.10.2019 12:00.

Дата и время окончания приема заявок: 05.11.2019 12:00.

Дата и время проведения аукциона: 11.11.2019 10:00

Согласно пункту 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

Согласно протоколу о результатах торгов № 2 от 11 ноября 2019 победителем торгов признан единственный участник аукциона по лоту №1.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ, уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пункту 25 ЗК РФ, победитель аукциона обязан в течение тридцати дней со дня направления проектов договоров подписать их и представить в уполномоченный орган.

Вместе с тем договор аренды № 13747 земельного участка с кадастровым номером №16:14:990152:214 заключен между МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Буинского муниципального района Республики Татарстан» и Валиевым Г.Г. 19 ноября 2019, то есть в нарушение установленного законодательством десятидневного срока

Таким образом, Палатой имущественных и земельных отношений Буинского муниципального района Республики Татарстан при проведении аукциона с номером извещения № 091019/0088753/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:14:990152:214, расположенного по

адресу: РТ, г. Буинск, ул. Вахитова общей площадью 163 кв.м. допущено нарушение требований пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 8 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных нарушениях (далее – КоАП РФ), нарушение сроков заключения договоров по результатам проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества или в случае, если торги признаны несостоявшимися, либо уклонение организатора торгов, продавца государственного или муниципального имущества, организатора продажи государственного или муниципального имущества от заключения такого договора, за исключением случаев, предусмотренных статьей 7.32 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Таким образом, действия Палаты имущественных и земельных отношений Буинского муниципального района в части нарушения установленного законодательством срока заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 8 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В ходе изучения материалов, предоставленных проверяемым лицом, Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено следующее.

28 апреля 2020 года в адрес Палаты имущественных и земельных отношений Буинского муниципального района Республики Татарстан (далее – Палата) поступило обращение Муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Альшеевская средняя общеобразовательная школа Буинского муниципального района Республики Татарстан» (далее – МБОУ «Альшеевская СОШ») о снятии с баланса лошади в количестве одной головы, состоящей на балансе МБОУ «Альшеевская СОШ».

К вышеуказанному обращению был приложен договор купли-продажи от 25.02.2020, заключенный между МБОУ «Альшеевская СОШ» (Продавец) и Ахметзяновым Саитгараем Гараевичем (Покупатель). По условиям договора в собственность Покупателю передается Лошадь с инвентарным номером 000000002020 (далее также – муниципальное имущество).

При этом документов, подтверждающих проведение конкурентных процедур, предшествующих заключению договора купли-продажи муниципального имущества, в распоряжение Инспекции Татарстанского УФАС России предоставлено не было, таким образом, установлено, что указанный договор купли-продажи был заключен без проведения торгов.

По итогам рассмотрения обращения МБОУ «Альшеевская СОШ» Палата издала распоряжение от 08.05.2020 № 265 «О прекращении/возникновении права оперативного управления в отношении муниципального имущества», в соответствии с которым было прекращено право оперативного управления МБОУ «Альшеевская средняя общеобразовательная школа Буинского муниципального

района Республики Татарстан» на Имущество.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время частью 3 статьи 212 ГК РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Такие особенности устанавливаются в том числе и антимонопольным законодательством.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в силу закона.

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.

Таким образом, при передаче муниципального имущества без проведения конкурентных процедур были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре приватизации муниципального имущества.

Передача муниципального имущества в аренду конкретному лицу без проведения торгов создает для данного лица преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести в аренду муниципальное имущество.

Передача муниципального имущества путем проведения аукциона позволяет обеспечить равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц в приобретении муниципального имущества

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

Таким образом, действия МБОУ «Альшеевская СОШ», в части продажи муниципального имущества без проведения торгов, содержат признаки нарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Решением Совета Буинского муниципального района Республики Татарстан принято Решение от 22.04.2019 № 6-39 «Об утверждении положения о муниципальном казенном учреждении «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования Буинский муниципальный район Республики Татарстан» в новой редакции» (далее – Положение).

Согласно пункту 3.16 Положения Палата осуществляет контроль за управлением, владением, распоряжением, использованием по назначению с сохранностью земельных участков и иного муниципального имущества, закрепленного в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, переданного в установленном порядке иным лицам, и при выявлении нарушений принимает в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан необходимые меры для их устранения и привлечения виновных лиц к ответственности.

Таким образом, издание Палатой Распоряжения от 08.05.2020 № 265 о прекращении права оперативного управления в отношении муниципального имущества, притом, что сделка купли-продажи была осуществлена в нарушение действующего законодательства, без проведения конкретных процедур, позволяет сделать вывод об отсутствии осуществления Палатой имущественных и земельных отношений Буинского муниципального района контроля за распоряжением муниципальным учреждением имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления. Палатой не были предприняты меры по устранению указанного факта нарушения.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного

самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), среди прочего, в силу пункта 8 настоящей нормы запрещается создание дискриминационных условий.

Таким образом, в действиях (бездействии) Палаты имущественных и земельных отношений содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части отсутствия муниципального контроля за распоряжением муниципальным учреждением имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления передача которого была осуществлена в нарушение действующего законодательства.

По результатам анализа при изучении документации, представленной МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район» (далее - Палата) Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее - Татарстанское УФАС России) было установлено, что Палата заключила следующие договоры аренды земельных участков, а именно:

договор аренды № 13777 от 15.01.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:240301:54 с Хисамовым Р.А.;

договор аренды № 13781 от 21.01.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:250501:115 с Даутовым Р.Р.;

договор аренды № 13822 от 23.04.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:150302:116 с КФХ «Мешков Николай Николаевич»;

договор аренды № 13835 от 19.05.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:220104:162 с КФХ «Идрисов Ильгиз Зявдатович»;

договор аренды № 13783 от 24.01.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:050601:133 с Галиевым А.Н.;

договор аренды № 13775 от 20.02.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:140101:166 с КФХ «Каримова Айсиня Газиннуровна»;

договор аренды № 13815 от 07.04.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:990172:247 с Гизатовым Р.Ш.;

договор аренды № 13814 от 07.04.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:990172:248 с Гимадиевым И.Р.;

договор аренды № 13813 от 27.03.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:130401:314 с Насретдиновой Н.А.;

договор аренды № 13803 от 18.03.2020 земельного участка с кадастровым номером 16:14:140201:880 с Латыповым А.А.

Согласно информации, представленной Палатой Татарстанскому УФАС России в ходе проведения плановой проверки, информационные сообщения о предоставлении вышеуказанных земельных участков были опубликованы только в газете Буинского района «Знамя».

Согласно представленной информации, на сайте <https://torgi.gov.ru> информационное сообщение о предоставлении вышеуказанных земельных участков не публиковалось.

Также в ходе мониторинга Татарстанским УФАС России сайта <https://torgi.gov.ru> информационных сообщений о предоставлении этих земельных участков не обнаружено.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время, частью 3 статьи 212 ГК РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Такие особенности устанавливаются земельным и антимонопольным законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 дней с момента поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

С соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" официальным сайтом для размещения информации о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства является сайт www.torgi.gov.ru.

Таким образом, действующее законодательство под надлежащим опубликованием информации о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства подразумевает опубликование данной информации в течение 30 дней с момента поступления заявления о предоставлении земельного участка в местном периодическом издании и опубликование на сайте www.torgi.gov.ru.

Однако, несмотря на прямое указание закона Палатой не была произведена публикация о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:14:240301:54, 16:14:250501:115, 16:14:150302:116, 16:14:220104:162, 16:14:050601:133, 16:14:140101:166, 16:14:990172:247, 16:14:990172:248, 16:14:130401:314, 16:14:140201:880 на сайте www.torgi.gov.ru.

Следовательно, Палата ненадлежащим опубликованием максимально ограничила круг потенциально заинтересованных лиц в предоставлении земельного участка.

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

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

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона 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.

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

Таким образом, в бездействии Палаты имеются признаки нарушения, предусмотренные статьей 15 Закона о защите конкуренции, в части отсутствия публикации информационных сообщений о предоставлении вышеуказанных земельных участков на сайте www.torgi.gov.ru.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В ходе плановой документарной и выездной проверки, проведенной в отношении МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район» выявлены:

признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в действиях МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район РТ», выразившихся в заключении договора № 13833 от 18.06.2020 на право размещения нестационарного торгового объекта с ИП Замалиевым Рузэлем Айдаровичем без проведения торгов;

признаки нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в действиях МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район РТ» при организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения № 210220/0088753/01, № 020320/0088753/01, № 240420/0088753/01) в части размещения неполной информации, предусмотренной указанной нормой, что влечет административную ответственность, предусмотренную частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ;

признаки нарушения пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ в действиях МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район» в части нарушения установленного законодательством срока заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона, что влечет административную ответственность, предусмотренную частью 8 статьи 7.32.4 КоАП РФ;

признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в бездействии МКУ «Палата имущественных и земельных отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район РТ» в части отсутствия муниципального контроля за распоряжением муниципальным учреждением имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления передача которого была осуществлена в нарушение действующего законодательства;

признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в действиях МКУ «Палата имущественных и земельных

отношений муниципального образования «Буинский муниципальный район РТ», выразившихся в предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности без публикации информационных сообщений о предоставлении земельных участков на сайте www.torgi.gov.ru.

Запись в журнале учета проверок юридического лица внесена.

(подпись проверяющего)
представителя проверяемого)

(подпись уполномоченного

Руководитель инспекции:

<...> – (должностное лицо)

Члены инспекции:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

<...>

Акт составлен в 2-х экземплярах на 20 листах.

С актом проверки ознакомлен, 2-ой экземпляр акта на 20 листах получен:

_____ / _____

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