

15 декабря 2015 года, г. Казань.

АКТ ПРОВЕРКИ №

PX-06/19450 от 16.12.2015 года.

На основании приказа от 30.10.2015г. №01/750-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан».

Проверка начата 09 ноября 2015 года, окончена 15 декабря 2015 года.

Акт составлен: <...>

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

---

(Ф.И.О, руководителя, иного должностного лица проверяемого лица, уполномоченного представителя с указанием даты, времени ознакомления)

Проверка проводилась инспекцией в составе:

Руководитель инспекции: <...>

Члены инспекции:

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

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

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: с 01.01.2013г. по 09.11.2015г.

Срок проведения проверки: с 09.11.2015г. по 15.12.2015 г. включительно.

Адрес проверяемой организации: 422700, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, с. Высокая Гора, ул. Полковая, дом 9.

Место проведения проверки: 422700, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, с. Высокая Гора, ул. Полковая, дом 9.

МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» образована Решением Совета

Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №32 от 29 декабря 2005 года. Положение о Палате утверждено Решением Совета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 07.11.2014 года №395.

Решением Совета Высокогорского муниципального района №3 от 21.09.2015 года председателем МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» — назначен <...>.

За проверяемый период МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан» Высокогорского муниципального района Республики Татарстан издано:

- 197 Распоряжений;
- 13248 входящей корреспонденции;
- 1206 исходящей корреспонденции.

В ходе проведения проверки установлено:

1. В ходе изучения документации Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан были установлены следующие обстоятельства.

22.07.2013 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №1773 ООО «ФинДом» (в лице директора <...>) предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:16:080304:400 для строительства производственной базы, площадью 7166 кв.м., по адресу: РТ, с.Высокая Гора, ул. Кооперативная, в аренду на срок до 21.07.2018 года.

Предоставление земельного участка производилось на основании статьи 30 ЗК РФ, путем публикации информационного сообщения.

16.08.2013 года к договору аренды №24-071-2918 от 22.07.2013 года заключается договор передачи прав и обязанностей по договору аренды, в соответствии с которым новым арендатором земельного участка выступила <...>

18.12.2013 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №2958 от 18.12.2013 года разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:400 изменяется с «для строительства производственной базы» на «для ведения личного подсобного хозяйства».

18.03.2014 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №506 от 18.03.2014 года разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:400 изменяется с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

05.05.2014 года к договору аренды №24-071-2918 от 22.07.2013 года заключается соглашение №2014-05/01, в соответствии с которым разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:400 изменяется с «для

ведения личного подсобного хозяйства» на «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

15.05.2014 года <...> обратилась в адрес Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан с заявлением о передаче прав и обязанностей по договору аренды обратно ООО «ФинДом».

Указанные действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района, ООО «ФинДом», <...>, <...> содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства на основании нижеследующего.

Статья 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшая на момент вынесения распоряжений) определяла, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных законом.

Данная норма была введена в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.04 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и действовала с 01.10.05г. по 01.03.2015 г.

То есть с 01.10.05г. по 01.03.2015 г. действовал особый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - исключительно в форме аукционной продажи.

Исключение из этого правила допускалось при предоставлении земельных участков в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4 статьи 30, пунктом 4 статьи 30.1 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ, а именно:

- предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование для целей жилищного строительства победителю торгов, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- предоставление земельных участков жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в соответствии с законодательством Российской Федерации заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования

- предоставление земельного участка в собственность или в аренду юридическому лицу, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- предоставление земельного участка единственному участнику указанного в пункте 2 статьи 30.1 ЗК РФ аукциона, если такой аукцион признан не состоявшимся.

Положения пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ сформулированы как императивные и содержащие исчерпывающий перечень случаев, когда для предоставления земельного участка аукцион не проводится (за исключением индивидуального жилищного строительства - пункт 3 статьи 30.1 ЗК РФ).

Стоит отметить, целями проведения аукциона является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

В пунктах 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, а продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке правил землепользования и застройки, но не более чем через пять лет со дня введения в действие названного кодекса, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев, изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство.

В подпункте «б» пункта 2 статьи 26 Федерального закона Российской Федерации от 18.12.2006 №232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что в случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 1 октября 2005 года не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона.

Как установлено Инспекцией Татарстанского УФАС России первоначальным разрешенным использованием земельного участка являлось строительство производственной базы.

Позднее по заявлениям <...> разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:400 изменяется с «для строительства производственной базы» на «для ведения личного подсобного хозяйства», с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

После изменения использования права и обязанности по договору аренды передаются обратно ООО «ФинДом».

Таким образом, ООО «ФинДом» получило возможность использования земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:400, площадью 7166 кв.м., по адресу: РТ, с.Высокая Гора, ул. Кооперативная для жилищного строительства.

На основании изложенных обстоятельств, Инспекция Татарстанского УФАС России приходит к выводу о том, что в нарушение статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления предоставил ООО «ФинДом» земельный участок для жилищного строительства в аренду без проведения торгов.

Последующие согласованные действия по передаче земельного участка, изменению разрешенного использования ООО «ФинДом» позволили последнему осуществлять жилищное строительство на земельном участке в обход установленной действующим законодательством процедуры, которой предусмотрено проведение аукциона по продаже земельного участка.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

При указанных обстоятельствах действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района, ООО «ФинДом» содержат признаки нарушения требований статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении согласованных действий при передаче земельного участка, изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:400, площадью 7166 кв.м., по адресу: РТ, с.Высокая Гора, ул. Кооперативная для жилищного строительства.

2. В ходе изучения документации Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан были установлены следующие обстоятельства.

Постановлением Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №172 от 29.01.2013 года <...> предварительно согласовано размещение объекта путем утверждения акта выбора земельного участка для организации базы отдыха площадью 6000 кв.м.

07.02.2013 года на основании Постановления Исполнительного комитета

Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №376 <...> предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:16:220601:279 для организации базы отдыха, площадью 6000 кв.м., по адресу: РТ, Красносельское поселение, п. Урманче, в аренду на срок до 07.02.2018 года.

Кроме того, 17.10.2013 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №2452 <...> предоставлен в аренду дополнительный земельный участок с кадастровым номером 16:16:220601:300 для благоустройства базы отдыха, площадью 2070 кв.м., по адресу: РТ, Красносельское поселение, п. Урманче, в аренду на срок до 24.10.2018 года.

Предоставление земельных участков производилось на основании статей 30, 31 ЗК РФ, путем публикации информационного сообщения о предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке.

Вместе с тем, земельные участки в последующем для организации базы отдыха не использовались, разрешенное использование земельных участков после заключения договоров аренды было изменено, земельный участок с кадастровым номером 16:16:220601:279 был переоформлен в собственность, размежеван.

16.01.2014 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №7 разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:16:220601:279 изменяется с «для организации базы отдыха» на «для ведения личного подсобного хозяйства».

Той же датой - 16.01.2014 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №9 разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 16:16:220601:300 изменяется с «для благоустройства базы отдыха» на «для ведения личного подсобного хозяйства».

Постановлением Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №1012 от 06.06.2014 года, на основании свидетельства от 11.02.2014 года о государственной регистрации права на хозяйственный блок, площадью 158 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 16:16:220601:279, площадью 6000 кв.м. предоставляется в собственность <...>

В результате изменения разрешенного использования земельных участков на «для ведения личного подсобного хозяйства» стало возможным строительство жилых домов на данных участках.

Действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан по передаче земельных участков <...>, в нарушение целей их изначального предоставления, осуществлялось с целью обхода соблюдения требований земельного законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка,

которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно статье 4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Исходя из изложенного, следует, что земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может быть предоставлен в границах населенного пункта – (строительство допускается) и за пределами границ населенного пункта (строительство не допускается).

В рассматриваемом случае земельные участки с кадастровыми номерами: 16:16:220601:279, 16:16:220601:300 находятся в границах населенного пункта, следовательно, могут использоваться для строительства.

Различное разрешенное использование земельного участка формирует различный спрос на данный земельный участок.

Как следствие, будет отличаться и круг потенциальных участников торгов по договору аренды земельного участка с иными существенными условиями, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При этом необходимо отметить, что разрешенное использование для организации базы отдыха предполагает публичное, в том числе коммерческое использование, требует вложения коммерческих ресурсов, и не является привлекательным для физических лиц, имеющих намерение приобрести земельные участки для личных целей.

Имея намерение предоставить земельные участки гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе не исключающего строительства жилых домов, Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан обязаны реализовывать земельные участки или права на земельные участки путем публикации соответствующих информационных сообщений с указанием верного разрешенного использования, либо путем реализации земельных участков на аукционах.

Публичность и открытость процедуры предоставления земельных участков органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, являются одними из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую и недобросовестную конкуренцию хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке.

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.

При указанных обстоятельствах действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района, содержат признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в изменении разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами: 16:16:220601:279, 16:16:220601:300 для ведения личного подсобного хозяйства.

3. В ходе изучения Постановлений Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и договоров аренды Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №1195 от 22.05.2013 года ООО «Прометей» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:16:080321:303, расположенный по адресу: РТ, Высокогорский район, с. Высокая Гора, ул. Малиновая, разрешенное использование – для размещения административного здания.

23.05.2013 года между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ и ООО «Прометей» заключен договор аренды №24-071-2845 земельного участка с кадастровым номером 16:16:080321:303, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, с. Высокая Гора, ул. Малиновая, разрешенное использование – для размещения административного здания.

Статья 30 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) устанавливала порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.



Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, определенные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

При этом ЗК РФ не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, ЗК РФ не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и 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.

Между тем целями проведения торгов являются привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Поэтому в ситуации, когда на испрашиваемый земельный участок подано несколько заявок с предварительным согласованием места размещения объекта, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Проведение торгов в этом случае не противоречит статьям 30 и 31 ЗК РФ, которые не содержат запрета на их проведение при наличии нескольких заявок до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта. Иной порядок предоставления земельных участков влечет за собой нарушение требований статьи 1 ЗК РФ.

Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010г. №4224/10.

Процедура выбора земельного участка предусматривает, в том числе, обязанность органов местного самоуправления городских или сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

После определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого подано заявление, пункт 3 статьи 31 ЗК РФ обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии заинтересованными лицами могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию. Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 ЗК РФ стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после предусмотренного законом публичного информирования населения.

Публичность и открытость процедуры предоставления земельных участков органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, являются одними из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую и недобросовестную конкуренцию хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке.

Необходимо отметить, что в опубликованном сообщении в газете «Высокогорские вести» №69 (9337) от 05 сентября 2012года разрешенное использование земельного участка указано как для строительства дворца бракосочетаний.

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

Заключение договора аренды №24-071-2845 земельного участка с кадастровым

номером 16:16:080321:303, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, с. Высокая Гора, ул. Малиновая на условиях отличных от тех, что указаны в публикации сообщения о предоставлении данных земельных участков, вводит в заблуждение хозяйствующих субъектов желающих получить указанные земельные участки посредством торгов, нарушает их права на информацию направленную на выявление наличия потенциальных претендентов на данные земельные участки.

Реализация права хозяйствующих субъектов на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

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

Различное разрешенное использование земельного участка формирует различный спрос на данный земельный участок.

Как следствие, будет отличаться и круг потенциальных участников торгов по договору аренды земельного участка с иными существенными условиями, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Исполнительный комитет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, определив в публикации разрешенный вид использования только для строительства дворца бракосочетаний, ограничил круг потенциальных участников аукциона по приобретению права аренды земельного участка, фактически сократив его до организаций, оказывающих исключительно услуги бракосочетания.

Определенный вид разрешенного использования земельного участка исключил возможность участия в аукционе хозяйствующих субъектов, осуществляющих другой вид деятельности, отличный от оказания услуг, связанных с бракосочетанием.

Установление столь узкого разрешенного использования не было обусловлено объективными причинами, поскольку в последующем земельный участок с кадастровым номером 16:16:080321:303 был предоставлен по договору аренды с отличным от публикации разрешенным использованием, более выгодным с точки зрения коммерческой застройки - для размещения административного здания.

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

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

самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия) запрещается установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий.

Таким образом, действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части предоставления ООО «Прометей» земельного участка с кадастровым номером 16:16:080321:303, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, с. Высокая Гора, ул. Малиновая, для размещения административного здания, без надлежащего информирования населения.

4. В ходе изучения Постановлений Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и договоров аренды Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №22 от 15.01.2013 года <...> предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:16:250501:168, расположенный по адресу: РТ, Высокогорский район, Шапшинское сельское поселение, разрешенное использование – для развития пчеловодства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения.

16.01.2013 года между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ и <...> заключен договор аренды №24-071-2707 земельного участка с кадастровым номером 16:16:250501:168.

В последующем на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №2180 от 17.11.2014 года земельный участок с кадастровым номером 16:16:250501:168, расположенный по адресу: РТ, Высокогорский район, Шапшинское сельское поселение, разрешенное использование – для развития пчеловодства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения передан в собственность <...> в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, под объектом недвижимости – Омшанник, общая площадь 36 кв.м.

5. В ходе изучения Постановлений Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и договоров аренды Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №23 от 15.01.2013 года <...> предоставлен в аренду земельный участок

с кадастровым номером 16:16:250501:166, расположенный по адресу: РТ, Высокогорский район, Шапшинское сельское поселение, разрешенное использование – для развития пчеловодства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения.

16.01.2013 года между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ и <...> заключен договор аренды №24-071-2706 земельного участка с кадастровым номером 16:16:250501:166.

В последующем на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №2182 от 17.11.2014 года земельный участок с кадастровым номером 16:16:250501:166, расположенный по адресу: РТ, Высокогорский район, Шапшинское сельское поселение, разрешенное использование – для развития пчеловодства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения передан в собственность <...> в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, под объектом недвижимости – Омшанник, общая площадь 36 кв.м.

Указанные действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан противоречат действующему законодательству на основании нижеизложенного.

В соответствии с пунктом 2 статьи 260 Гражданского кодекса РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

В соответствии с п. 1 ст. 42 ЗК РФ собственник земельного участка обязан использовать землю как в соответствии с целевым назначением, так и в соответствии с разрешенным использованием.

Конкретное целевое назначение земельного участка представляет собой установление цели использования участка земли и определение объема прав и обязанностей лица, которому принадлежит земельный участок, на основании прямого указания в законе на допустимые цели использования земельного участка в составе соответствующей категории земель.

Назначение земельного участка определяется на основе норм законодательства, которые закрепляют цели допустимого использования земель соответствующей категории.

Согласно статье 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и

техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В силу пункта 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Исходя из смысла ЗК РФ и иных нормативно правовых актов РФ следует что, земли сельскохозяйственного значения должны использоваться только по целевому назначению для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры.

В случаях использования земельного участка не по назначению, органы местного самоуправления обязаны данный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно изъять у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки.

Как следует из ст. 77 ЗК РФ, в составе категории земель сельскохозяйственного назначения выделяются две субкатегории: сельскохозяйственные угодья (они характеризуются особым правовым режимом и подлежат особой охране) и несельскохозяйственные угодья (земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (то есть земли, на которых непосредственно сельскохозяйственное производство не ведется)).

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения является то, что земля здесь выступает в качестве основного средства производства продуктов питания, кормов для животных. Для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия

почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

В соответствии со статьей 78 ЗК РФ и пунктом 1 части 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» основным принципом оборота земель сельскохозяйственного назначения является сохранение их целевого использования.

В соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 ЗК РФ.

Статья 34 ЗК РФ устанавливает порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

В соответствии со статьей 34 Земельного Кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

- принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;
- уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;
- обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения допускается расположение объекта недвижимости, эксплуатация которого связана с производством, первичной переработкой, хранением сельскохозяйственной продукции.

Нахождение зданий, строений сооружений, на земельном участке сельхозназначения, не соответствующих такому целевому назначению, без перевода участка в другую категорию, не допускается.

Такая правовая позиция согласуется с правоприменительной практикой, в частности, с постановлением ФАС ПО от 28.03.2012 по делу А57-7765/2011.

Вместе с тем, органами местного самоуправления Высокогорского

муниципального района земельные участки с кадастровыми номерами 16:16:250501:166, 16:16:250501:168, разрешенное использование – для развития пчеловодства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения были предоставлены в собственность на основании имеющихся на земельных участках объектов недвижимости, в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, тогда как изначально земельные участки предоставлялись для целей не связанных со строительством по статье 34 ЗК РФ, то есть в нарушение положений земельного законодательства.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В соответствии п.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

В соответствии п.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

На основании изложенного, факты предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 16:16:250501:166, 16:16:250501:168, противоречат нормам законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения, поскольку статья 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» прямо предусматривает предоставление в собственность муниципального земельного участка из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения исключительно на аукционе.

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, действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона



№ 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 16:16:250501:166, 16:16:250501:168 в собственность физическим лицам без проведения торгов.

6. В ходе изучения Постановлений Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и договоров аренды Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №1407 от 22.07.2015 года было организовано проведение открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 16:16:050505:83, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, Бирюлинское сельское поселение, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов, производств и сооружений.

Организатором аукциона ОАО «Центр развития земельных и имущественных отношений Республики Татарстан» опубликовано сообщение в газете «Высокогорские вести» от 30 сентября 2014 года о проведении открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 16:16:050505:83, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, Бирюлинское сельское поселение, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов, производств и сооружений, при этом в указанном сообщении, содержалась недостоверная информация об объекте открытого аукциона, в частности был неверно указан кадастровый номер земельного участка.

При этом публикация сообщения об исправлении текста ранее опубликованного сообщения в газете «Высокогорские вести» от 30 сентября 2014 года о проведении открытого аукциона осуществлена лишь 15 августа 2014 года в газете «Высокогорские вести».

На участие в аукционе было подано две заявки - ООО «Холсим (Рус)», ООО «Холсим (Рус) Строительные материалы».

05.09.2014 года между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ и ООО «Холсим (Рус)» заключен договор купли-продажи №24-072-4158 земельного участка с кадастровым номером 16:16:050505:83, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, Бирюлинское сельское поселение, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов, производств и сооружений.

Цена реализованного земельного участка с кадастровым номером 16:16:050505:83 составила 1 988 930,00 руб. (начальная цена земельного участка 1 931 000 + один шаг 57 930,00).

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

Статья 30 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения) устанавливала порядок предоставления земельных участков для строительства из

земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение [разрешенного использования](#) земельного участка;

- [определение](#) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение));

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Публичность и открытость процедуры предоставления земельных участков органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту, являются одними из признаков добросовестной конкуренции, предупреждая и пресекая тем самым монополистическую и недобросовестную конкуренцию хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке.

Заключение договора купли-продажи от 05.09.2014 года №24-072-4158 земельного участка с кадастровым номером 16:16:050505:83 на условиях отличных от тех, что указаны в публикации сообщения о предоставлении данных земельных участков, вводит в заблуждение хозяйствующих субъектов желающих получить указанные земельные участки посредством торгов, нарушает их права на информацию направленную на выявление наличия потенциальных претендентов на данные земельные участки.

В рассматриваемой ситуации организатору торгов необходимо было продлить срок приема заявок на 30 дней до даты проведения аукциона по продаже в собственность земельного участка с кадастровым номером 16:16:050505:83, расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, Бирюлинское сельское поселение, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов, производств и сооружений для обеспечения прав неопределенного круга лиц -юридических и физических лиц, желающих подать заявки на участие в данном аукционе.

Реализация права хозяйствующих субъектов на информацию, обеспечение свободного доступа к имеющей общественное значение информации, информационная открытость органов местного самоуправления являются важнейшими условиями функционирования органов местного самоуправления.

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

Одной из характерных черт проведения аукционов и конкурсов, как публичных процедур, является конкуренция их участников.

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

В соответствии с частью 1 статьи 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) запрещается установление запретов или введение

ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий.

Таким образом, действия Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, ОАО «Центр развития земельных и имущественных отношений Республики Татарстан» содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части введения в заблуждение хозяйствующих субъектов желающих получить земельный участок с кадастровым номером 116:16:050505:83 посредством торгов, нарушении их права на информацию, направленную на выявление наличия потенциальных претендентов на данный земельный участок.

7. 11.02.2013 года на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №3370 ОАО «Сервистехинвест» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:16:080304:681 для размещения многоквартирного дома, площадью 295 кв.м., по адресу: РТ, с.Высокая Гора, ул. Полковая, в аренду на срок до 10.02.2018 года.

Указанные действия Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства на основании нижеследующего.

Статья 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшая на момент вынесения распоряжений) определяла, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных законом.

Данная норма была введена в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.04 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» и действовала с 01.10.05г. по 01.03.2015 г.

То есть с 01.10.05г. по 01.03.2015 г. действовал особый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - исключительно в форме аукционной продажи.

Исключение из этого правила допускалось при предоставлении земельных участков в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4 статьи 30, пунктом 4 статьи 30.1 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ, а именно:

- предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование для целей жилищного строительства победителю торгов, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

- предоставление земельных участков жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в соответствии с законодательством Российской Федерации заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду юридическому лицу, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- предоставление земельного участка единственному участнику указанного в пункте 2 статьи 30.1 ЗК РФ аукциона, если такой аукцион признан не состоявшимся.

Положения пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ сформулированы как императивные и содержащие исчерпывающий перечень случаев, когда для предоставления земельного участка аукцион не проводится (за исключением индивидуального жилищного строительства - пункт 3 статьи 30.1 ЗК РФ).

Стоит отметить, целями проведения аукциона является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом местного самоуправления максимальной цены за объект торгов.

Таким образом, Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ, неверно выбрав способ предоставления земельного участка, нарушила порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства – без проведения аукциона.

Статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, 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.

Согласно части 2 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган

государственной власти или орган местного самоуправления.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса или аукциона, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при проведении соответствующих процедур в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары и обеспечен равный доступ хозяйствующих субъектов к муниципальной собственности.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан усматриваются признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:16:080304:681 для размещения многоквартирного дома ОАО «Сервистехинвест», с нарушением земельного законодательства, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

8. По итогам рассмотрения и изучения документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, были установлены следующие обстоятельства.

В ходе изучения Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и договора купли – продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости № 24-072-3665 от 27.09.2013 г. Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №2290 от 20.09.2013 гражданке <...> предоставлены в собственность земельные участки с кадастровыми номерами: 16:16:212202:500, 16:16:212202:501, 16:16:212202:502, 16:16:212202:504, расположенные по адресу: РТ, Высокогорский район, Семиозерское сельское поселение, разрешенное использование – для ведения садоводства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения.

Указанный договор купли – продажи земельных участков Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан заключила с гражданкой <...> на основании представленных свидетельств о государственной регистрации права от 31.05.2013 г., выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Вместе с тем, стоит отметить тот факт, что в четырех свидетельствах о государственной регистрации права от 31.05.2013 г. объект права указан: дом,

назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 10 кв.м., адрес объекта: РТ, Высокогорский муниципальный район, Семиозерское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество «Сады Шехерезады».

В соответствии с частью 1 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;
- правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

В силу положений статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на государственную регистрацию внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляются все документы, необходимые для ее проведения.

Согласно пункту 1 статьи 19 указанного Закона государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.

Государственная регистрация внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется на основании разрешения на строительство.

В соответствии с п.3 ст.9 Закона о регистрации к компетенции федерального органа в области государственной регистрации при проведении им государственной регистрации прав относятся проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти, проверка наличия ранее

зарегистрированных и ранее заявленных прав.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Основное отличие жилого дома от других зданий состоит в том, что в нем постоянно или временно проживают люди. При этом в доме протекают в совокупности такие процессы жизнедеятельности как сон, отдых, прием пищи, приготовление пищи, личная гигиена и туалет, хранение продуктов и вещей, уход за вещами, эксплуатация инженерных систем дома.

Строительство и реконструкция отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства) регулируется Сводом правил. Дома жилые одноквартирные. СП 55.13330.2011. (Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001), утвержденным Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 №789.

В соответствии с указанным Сводом правил, состав помещений дома, их размеры и функциональная взаимосвязь, а также состав инженерного оборудования определяются застройщиком. В доме должны быть созданы условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляемой в жилище.

Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая(ые) комната(ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, туалет, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение теплогенераторной.

В доме должны быть предусмотрены отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение.

Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>); кухни - 6 м<sup>2</sup>.

Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м - при открывании двери внутрь.

Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IIА (по [СНиП 23-01](#)) должна быть не менее 2,7 м, в остальных - не менее 2,5 м. Высоту жилых комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде, и при необходимости в других случаях, определяемых застройщиком, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высота помещений может приниматься не менее 2,1 м.

На основании вышеизложенного, площадь помещения дома должна быть не менее 26 кв.м.



Вместе с тем, на основании свидетельств о государственной регистрации права, на всех четырех земельных участках располагаются одинаковые объекты строительства – общей площадью 10 кв.м., не отвечающие признакам жилых домов указанным в действующем законодательстве.

Кроме того следует отметить тот факт, что земельные участки с кадастровыми номерами: 16:16:212202:500, 16:16:212202:501, 16:16:212202:502, 16:16:212202:504, расположенные по адресу: РТ, Высокогорский район, Семиозерское сельское поселение, разрешенное использование – для ведения садоводства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения были переданы гражданке <...> в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, под объектами недвижимости – дома, общая площадь которых 10 кв.м.

В соответствии с пунктом 2 статьи 260 Гражданского кодекса РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

В соответствии с п. 1 ст. 42 ЗК РФ собственник земельного участка обязан использовать землю как в соответствии с целевым назначением, так и в соответствии с разрешенным использованием.

Конкретное целевое назначение земельного участка представляет собой установление цели использования участка земли и определение объема прав и обязанностей лица, которому принадлежит земельный участок, на основании прямого указания в законе на допустимые цели использования земельного участка в составе соответствующей категории земель.

Назначение земельного участка определяется на основе норм законодательства, которые закрепляют цели допустимого использования земель соответствующей категории.

Согласно статье 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В силу пункта 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства,

хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Исходя из смысла ЗК РФ и иных нормативно правовых актов РФ следует что, земли сельскохозяйственного значения должны использоваться только по целевому назначению для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры.

В случаях использования земельного участка не по назначению, органы местного самоуправления обязаны данный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно изъять у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки.

Как следует из ст. 77 ЗК РФ, в составе категории земель сельскохозяйственного назначения выделяются две субкатегории: сельскохозяйственные угодья (они характеризуются особым правовым режимом и подлежат особой охране) и несельскохозяйственные угодья (земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (то есть земли, на которых непосредственно сельскохозяйственное производство не ведется)).

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения является то, что земля здесь выступает в качестве основного средства производства продуктов питания, кормов для животных. Для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

В соответствии со статьей 78 ЗК РФ и пунктом 1 части 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» основным принципом оборота земель сельскохозяйственного назначения является сохранение их целевого использования.

В соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» передача в аренду

находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 ЗК РФ.

Статья 34 ЗК РФ устанавливает порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

В соответствии со статьей 34 Земельного Кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

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

- уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

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

Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения допускается расположение объекта недвижимости, эксплуатация которого связана с производством, первичной переработкой, хранением сельскохозяйственной продукции.

Нахождение зданий, строений сооружений, на земельном участке сельхозназначения, не соответствующих такому целевому назначению, без перевода участка в другую категорию, не допускается.

Такая правовая позиция согласуется с правоприменительной практикой, в частности, с постановлением ФАС ПО от 28.03.2012 по делу А57-7765/2011.

Вместе с тем, земельные участки с кадастровыми номерами: 16:16:212202:500, 16:16:212202:501, 16:16:212202:502, 16:16:212202:504, расположенные по адресу: РТ, Высокогорский район, Семиозерское сельское поселение, разрешенное использование – для ведения садоводства, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения были переданы гражданке <...> в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, под объектами недвижимости – дома, общая площадь которых 10 кв.м.

Одним из основных принципов земельного законодательства в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 1 ЗК РФ является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и

охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В соответствии п.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

В соответствии п.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

На основании изложенного, факты предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 16:16:212202:500, 16:16:212202:501, 16:16:212202:502, 16:16:212202:504, противоречат нормам законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения, поскольку статья 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» прямо предусматривает предоставление в собственность муниципального земельного участка из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения исключительно на аукционе.

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

Таким образом, действия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части неэффективного распоряжения муниципальным земельным фондом Высокогорского муниципального района Республики Татарстан (земельные участки 16:16:212202:500, 16:16:212202:501, 16:16:212202:502, 16:16:212202:504).

Таким образом, в действиях Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части неэффективного распоряжения муниципальным земельным фондом

Высокогорского муниципального района Республики Татарстан (земельные участки 16:16:212202:500, 16:16:212202:501, 16:16:212202:502, 16:16:212202:504), что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

9. По итогам рассмотрения и изучения документов, представленных Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, были установлены следующие обстоятельства.

На основании заключения договора аренды земельного участка на аукционе № 24-071-3283 от 20.08.2015 г., Палата имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан (арендодатель) предоставила в аренду сроком на 20 лет <...> (арендатор) земельный участок с кадастровым номером 16:16:220203:100, общей площадью 1 502 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства.

Указанный договор аренды земельного участка заключен до 20.08.2035 г., где арендная плата исчисляется с 01.09.2015 г.

Размер ежегодной арендной платы по указанному договору аренды составил 1 902 230, 64 руб. (один миллион девятьсот две тысячи двести тридцать рублей шестьдесят четыре коп.)

Перечисленный арендатором задаток для участия в аукционе составил 77 169, 60 руб. (семьдесят семь тысяч сто шестьдесят девять рублей шестьдесят коп.), соответственно, оставшаяся сумма арендной платы составила 1 825 061, 04 руб. (один миллион восемьсот двадцать пять тысяч шестьдесят один рубль четыре коп.)

Вместе с тем, спустя всего несколько месяцев с момента заключения договора аренды земельного участка на аукционе № 24-071-3283 от 20.08.2015 г., на основании постановления №3 от 16.10.2015 г., Исполнительный комитет Красносельского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан постановил предоставить в собственность <...> земельный участок с кадастровым номером 16:16:220203:100, общей площадью 1 502 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно указанному постановлению Исполнительного комитета Красносельского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №3 от 16.10.2015 г. был заключен договор купли – продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости № 1 от 20.10.2015 г., на основании которого Исполнительный комитет Красносельского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан продал <...> земельный участок кадастровым номером 16:16:220203:100, общей площадью 1 502 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства, где сумма, подлежащая оплате за указанный земельный участок составила 4 745, 27 руб. (четыре тысячи семьсот сорок пять рублей 27 коп.).

На основании вышеизложенного, до момента заключения Исполнительным комитетом Красносельского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан договора купли – продажи земельного участка № 1 от 20.10.2015 г., кроме перечисленного <...> задатка для участия в аукционе в

размере 77 169, 60 руб. (семьдесят семь тысяч сто шестьдесят девять рублей шестьдесят коп.) по передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером 16:16:220203:100, иных подтверждающих платежных поручений в адрес Татарстанского УФАС России предоставлено не было.

Указанные факты свидетельствуют о фиктивном завышении цены предложенного размера арендной платы на аукционе, при этом победитель изначально не имел намерения оплачивать выигранный размер арендной платы - 1 902 230,64 руб. в год.

Приобретение права аренды преследовало целью получение правоустанавливающих документов на земельный участок для оформления права собственности на объект недвижимости, с последующим моментальным переоформлением права аренды на право собственности под объектом недвижимости по стоимости значительно ниже рыночной.

В результате выставления на аукцион права аренды земельного участка с кадастровым номером 16:16:220203:100 и последующей реализации земельного участка в собственность без обеспечения поступления арендных платежей, муниципальный бюджет не дополучил доход от поступления арендных платежей, на которые имел право рассчитывать.

Напротив, победитель торгов в результате проведения регистрационных действий, получает в собственность земельный участок по заниженной стоимости, без несения издержек в виде оплаты арендных платежей, размер которых был определен на основании проведения аукциона.

Указанные факты также свидетельствуют о нарушении прав добросовестных участников аукциона, которые предлагали размер арендной платы исходя из фактических материальных возможностей, при этом любой участник торгов заинтересован в получении предмета аукциона – земельного участка, на более выгодных условиях.

В соответствии со статьей 11 ЗК РФ 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.

Согласно ст. 39.2 ЗК РФ 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.

В соответствии со статьей 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Статья 39.11 ЗК РФ устанавливает, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

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 Исполнительного комитета Красносельского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан, Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части продажи земельного участка с кадастровым номером 16:16:220203:100 на основании договора купли – продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости № 1 от 20.10.2015 г., и недополучения в бюджет Высокогорского муниципального района Республики Татарстан дохода от поступления арендных платежей, на которые имел право рассчитывать, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

10. 11.01.2013 года, на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан №3425 от 28.12.2012, между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района Республики Татарстан и <...> был заключен договор аренды №24-071-2702 земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:1661 общей площадью 13000 кв.м. расположенного по адресу: РТ, Высокогорский район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора сроком на 5 лет.

11.03.2014 года <...> было подано заявление на имя руководителя Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан с просьбой предоставить в собственность земельный участок с кадастровым номером 16:16:000000:1661 общей площадью 13000 кв.м. расположенный по адресу: РТ, Высокогорский район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, в связи с имеющимся на нем объекта собственности – здания склада с к.н. 16:16:000000:3368 общей площадью 16,6 кв.м. (Свидетельство о государственной регистрации серия <...> -АН №218002).

Постановлением руководителя Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан <...> от 09.04.2014г. №637 земельный участок с кадастровым номером 16:16:000000:1661 общей площадью 13000 кв.м., разрешенный вид использования – для строительства производственной базы, предоставлен в собственность <...>

В действиях органов местного самоуправления по отчуждению земельных участков усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Порядок предоставления земельных участков для строительства установлен статьями 30 - 32 ЗК РФ.

В соответствии со статьей 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов либо с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта нежилого назначения начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 Кодекса.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного



кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в собственности субъектов Российской Федерации земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они вправе распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

Органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Исходя из положений п. 2 ст. 35 ЗК РФ во взаимосвязи с п. 3 ст. 33 ЗК РФ площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Согласно Постановления ФАС Московского округа от 28.09.2009г. N КГ-А40/9366-09 по делу N А40-70477/08-16-353, право собственника зданий, строений и сооружений на заключение договора аренды земельного участка в обязательном порядке (ст. 445 ГК РФ) подлежит реализации посредством получения занимаемого последним земельного участка исключительно в том размере, который определяется площадью застройки соответствующего участка и площадью, необходимой для его использования (п. 2 ст. 35, п. 3 ст. 33 ЗК РФ), притом что "необходимость" той или иной площади земельного участка для использования находящегося на нем строения определяется утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Вместе с тем, согласно Постановления ФАС Поволжского округа от 01.02.2011г. N А55-4146/2010 [Статья 36](#) ЗК РФ не устанавливает предельные размеры

предоставляемого земельного участка для использования и эксплуатации строения, находящегося на данном земельном участке.

В силу [пункта 3 статьи 36](#) ЗК РФ предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Из приведенных норм следует, что при определении площади земельного участка, подлежащего приватизации, необходимо учитывать комплекс факторов, в числе которых фактически используемая площадь земельного участка, правила землепользования и застройки, сведения, содержащиеся в землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод, что фактическая площадь объекта недвижимости была значительно меньше фактической площади земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:1661 под ним, а это значит, что он не мог предоставляться Исполнительным Комитетом Высокогорского муниципального района Республики Татарстан в собственность <...>

Таким образом, Исполнительным комитетом Высокогорского муниципального района Республики Татарстан допущено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления <...> земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:1661 с нарушением действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

11. В ходе осуществления плановых контрольных мероприятий Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании проведения аукциона от 26.06.2014 года, с согласия Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ между МБУ «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг» и ООО «МФЦ Биектау» был заключен договор аренды муниципального имущества №24-014-0009 от 09.07.2014 года в отношении подвального помещения, помещения №5 в здании по адресу: с. Высокая Гора, ул.Полкова, д.9. Общая площадь сдаваемого помещения составила 35,5 кв.м.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том

числе находящимся в государственной собственности.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача данного имущества в аренду, безвозмездное пользование хозяйствующим субъектам, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

02 июля 2008 года вступил в действие Федеральный закон от 20.06.2008г. № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.05.2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – закон 108-ФЗ), в соответствии с которым в Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» внесена статья 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества».

В соответствии со ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» заключение договора 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.

В соответствии с частью 3 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» в указанном порядке осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Исходя из вышеизложенного, передача прав владения, пользования и распоряжения (т.е. права собственности) в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными учреждениями, должна осуществляться с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов - торгов (конкурсов, аукционов).

Срок действия договора аренды №24-014-0009 от 09.07.2014 года был установлен с 01 июля 2014 года по 01 июня 2015 года.

Вместе с тем, Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что по истечении установленного срока договора аренды ООО «МФЦ Биектау» занимаемые помещения не освободило.

Срок действия договора аренды муниципального имущества №24-014-0009 от 09.07.2014 года, заключенного между МБУ «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг» и ООО «МФЦ Биектау»

истек 01.06.2015 года, вместе с тем, со дня истечения срока действия данного договора, Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ не было предпринято никаких действий по освобождению реализуемого помещения, которое было передано в пользование, что приводит к необоснованному ограничению конкуренции на данном товарном рынке.

Согласно Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Согласно части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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, устанавливается федеральным антимонопольным органом.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При этом существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

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

Пунктами 31 и 105 «Правил проведения конкурсов или аукционов на право

заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 года №67 предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, срок действия договора.

Таким образом, срок действия договора является существенным условием договора, согласованным на торгах, и не может быть изменен (в том числе продлен на неопределенный срок).

Согласно части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Следовательно, продление договора аренды муниципального имущества должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

26.10.2006г. вступил в законную силу Федеральный закон № 135-ФЗ «О защите конкуренции», частью 1 статьи 15 которого установлено, что органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий - представляет собой государственные или муниципальные преференции.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», органы местного самоуправления, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Заявление о согласовании муниципальной преференции ООО «МФЦ Биектау» в форме передачи муниципального имущества - подвального помещения, помещения №5 в здании по адресу: с. Высокая Гора, ул.Полкова, д.9 в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ 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).

В частности, пунктом 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, действия органа власти по предоставлению преференций в нарушение порядка, установленного статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», является нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции».

Соответственно, Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ предоставлена незаконная преференция ООО «МФЦ Биектау» путем предоставления в пользование имущества, после истечения срока действия договора аренды муниципального имущества №24-014-0009 от 09.07.2014 года, находящегося в муниципальной собственности города Казани в нарушение установленного Главой 5 Закона о защите конкуренции порядка предоставления муниципальной преференции.

12. В ходе осуществления плановых контрольных мероприятий Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании проведения аукциона от 26.06.2014 года, с согласия Палаты имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ между МБОУ ДОД «Детско-юношеская спортивная школа «Биектау» и <...> был заключен договор аренды муниципального имущества №24-014-0010 от 09.07.2014 года в отношении нежилого помещения в здании крытого катка по адресу: с. Высокая Гора, ул.Дорожная, д.1. Общая площадь сдаваемого помещения составила 64,2 кв.м.

02 июля 2008 года вступил в действие Федеральный закон от 20.06.2008г. № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.05.2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – закон 108-ФЗ), в соответствии с которым в Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» внесена статья 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества».

В соответствии со ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» заключение договора 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.

Исходя из вышеизложенного, передача прав владения, пользования и распоряжения (т.е. права собственности) в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными учреждениями, должна осуществляться с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов - торгов (конкурсов, аукционов).

Срок действия договора аренды №24-014-0010 от 09.07.2014 года был установлен с 01 июля 2014 года по 01 июня 2015 года.

Вместе с тем, Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что по истечении установленного срока договора аренды <...> занимаемые помещения не освободил.

Срок действия договора аренды муниципального имущества №24-014-0010 от 09.07.2014 года, заключенного между МБОУ ДОД «Детско-юношеская спортивная школа «Биектау» и <...> истек 01.06.2015 года, вместе с тем, со дня истечения срока действия данного договора, Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ не было предпринято никаких действий по освобождению реализуемого помещения, которое было передано в пользование, что приводит к необоснованному ограничению конкуренции на данном товарном рынке.

Согласно части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Следовательно, продление договора аренды муниципального имущества должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий - представляет собой государственные или муниципальные преференции.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», органы местного самоуправления, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в

антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Заявление о согласовании муниципальной преференции <...>А.М. в форме передачи муниципального имущества - нежилого помещения в здании крытого катка по адресу: с. Высокая Гора, ул.Дорожная, д.1 в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ 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).

В частности, пунктом 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, действия органа власти по предоставлению преференций в нарушение порядка, установленного статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», является нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции».

Соответственно, Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района РТ предоставлена незаконная преференция ИП <...> путем предоставления в пользование имущества, после истечения срока действия договора аренды муниципального имущества №24-014-0010 от 09.07.2014 года, находящегося в муниципальной собственности города Казани в нарушение установленного Главой 5 Закона о защите конкуренции порядка предоставления муниципальной преференции.

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

Запись в Журнале учета проверок юридического лица внесена:

–

---

(подпись проверяющего)  
юридического лица)

(подпись уполномоченного представителя)



Участники инспекции:

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

Акт составлен в 2-х экземплярах на 42 листах.

С актом ознакомлен, 2-ой экземпляр акта

на 42 листах получен:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(исх. от \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_) (подпись, печать) (должность, Ф.И.О.)

Руководитель инспекции

<...>