

АЯ-06/16626 от 18.12.2020

На основании приказов Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 03.11.2020 №02/308-пр и от 27.11.2020 №01/362-пр была проведена плановая выездная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан (422470, Республика Татарстан, район Дрожжановский, село Старое Дрожжаное, улица Центральная, дом 13, ИНН 1617003268).

Срок проведения проверки: с 09.11.2020 года по 18.12.2020 года включительно

Акт составлен членом инспекции, (должностное лицо) <...>.

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

(Ф.И.О, руководителя, иного должностного лица проверяемого лица, уполномоченного представителя)

Проверка проводилась инспекцией в составе:

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

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

<...> – (должностное лицо)

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

Адрес проверяемой организации: 422470, Республика Татарстан, Дрожжановский район, село Старое Дрожжаное, улица Центральная, дом 13.

Место проведения проверки: 422470, Республика Татарстан, Дрожжановский район, село Старое Дрожжаное, улица Центральная, дом 13.

Инспекцией, проводившей проверку, были изучены документы и информация, предоставленные в соответствии с приказом Татарстанского УФАС России от 03.11.2020 №02/308-пр, а также требованием исх. №АЯ-06/15081 от 12.11.2020.

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО

Палата имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Палата) постоянно действующим органом местного самоуправления Дрожжановского муниципального района и осуществляет непосредственно полномочия по управлению муниципальным имуществом, в том числе находящимися в муниципальной собственности акциями, долями (вкладами) в уставных капиталах хозяйственных обществ, а также земельными участками, находящимися в ведении или собственности муниципального района в пределах, установленных действующим законодательством и нормативными правовыми актами Дрожжановского муниципального района.

Палата имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан действует на основании Положения, утвержденного решением Представительного органа Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан от 30.12.2005 года №4.

Решением Совета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан от 11.05.2018 года №27/5 Председателем Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан был назначен <...>.

Информация о количестве входящей, исходящей корреспонденции и распоряжений Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан за период проверки представлена в следующей таблице.

Вид документа	2017 г.	2018 г.	2019 г.	на 11.2020
Распоряжения	253	235	241	215
Входящие	105	41	30	95
Исходящие	498	262	293	272

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

03 апреля 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан на основании постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района РТ от 30.03.2020 №152 было опубликовано извещение №030420/1284155/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 03.04.2020 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 06.05.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона: 12.05.2020 10:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130112:43, площадью 13309 кв.м.,				

1	расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, ул.Школьная	83 116,04 руб.	5 лет	земли населенных пунктов	производственная деятельность
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130112:44, площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, ул.Школьная	8318,47 руб.	5 лет	земли населенных пунктов	производственная деятельность

10 апреля 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан на основании постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района РТ от 01.04.2020 №155 было опубликовано извещение №100420/1284155/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 10.04.2020 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 12.05.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона: 18.05.2020 10:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130118:355, площадью 169 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский	3518,07	5 лет	земли населённых пунктов	ритуальная деятельность

	муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, улица Газовая				
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130121:325, площадью 142 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, улица Техническая, дом 3	3633,78	5 лет	земли населённых пунктов	обслуживание автотранспорта

22 мая 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан на основании постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района РТ от 15.05.2020 было опубликовано извещение №220520/1284155/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 22.05.2020 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 15.06.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона: 22.06.2020 10:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130112:63, площадью 2366 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан,	14775,91	10 лет	Земли населенных пунктов	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства,

	Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное				материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130112:80, площадью 1004 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное	5143,44	5 лет	Земли населенных пунктов	для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

02 июня 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан на основании постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района РТ от 27.05.2020 №267 было опубликовано извещение №020620/1284155/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 29.05.2020 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 25.06.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона: 29.06.2020 10:00

Лоты, участвующие в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130112:43, площадью 13309 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан,	83 116,04	5 лет	Земли населенных пунктов	производственная деятельность

	Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, ул.Школьная				
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130112:44, площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, ул.Школьная	8318,47	5 лет	Земли населенных пунктов	производственная деятельность

09 октября 2020 года Палатой земельных и имущественных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан на основании постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района РТ от 30.09.2020 №522 было опубликовано извещение №091020/1284155/01 на сайте www.torgi.gov.ru о проведении открытого аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 09.10.2020 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 09.11.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона: 16.11.2020 10:00

Лот, участвующий в аукционе:

№ п/п	Местоположение земельного участка, кадастровый номер <...> площадь (кв.м)	Начальная цена ежегодной арендной платы (руб.)	Срок аренды	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:17:130108:305, площадью 150 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район,	3838,50	5 лет	Земли населенных пунктов	для размещения объектов розничной торговли

Стародрожжановское сельское поселение, с.Старое Дрожжаное, улица З.Нури				
--	--	--	--	--

Проанализировав информацию, содержащуюся в извещениях о проведении вышеуказанных аукционов, а также аукционную документацию Инспекция Татарстанского УФАС России делает вывод о неполноте размещенной в извещении о проведении аукциона, в аукционной документации информации о максимально и минимально допускаемых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение) объекта.

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

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

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

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

органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

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

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

На основании пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства), а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

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

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

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

Вышеуказанные обстоятельства могут привести к ограничению, недопущению и

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка (извещения № 030420/1284155/01, 100420/1284155/01, 220520/1284155/01, 020620/1284155/01, 091020/1284155/01) содержатся признаки нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в части размещения неполной информации, предусмотренной указанной нормой, что влечет административную ответственность, предусмотренную частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Инспекцией в ходе проведения плановой выездной документарной проверки установлено, что между Палатой имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан, в лице Председателя Палаты и СПССК «ДУСЛЫК» (ИНН 1617006438, ОГРН 1181690043446) был заключен договор аренды земельного участка №25-071-1067 от 06 декабря 2018 года.

По договору аренды №25-071-1067 от 06.12.2018 года СПССК «ДУСЛЫК» (ИНН 1617006438, ОГРН 1181690043446) был предоставлен во владение и пользование земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 16:17:110601:172, общая площадь - 69 702 кв.в., расположенного в Новоишлинском сельском поселении Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства, срок договора аренды – 5 лет, стоимость арендной платы – 3 167,95 рублей в год.

Указанный договор аренды земельного участка Палата заключила на основании заявления СПССК «ДУСЛЫК» (ИНН 1617006438, ОГРН 1181690043446) от 25.09.2018, а также во исполнение постановлений Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан №682 от 06.12.2018 года.

Указанный договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства Палата заключила в отсутствие извещений о предоставлении земельного участка на сайте <https://torgi.gov.ru>, на сайте Палаты, а также местном печатном периодическом издании (доказательств обратного Палата не представила). Отсутствие извещений о предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Федеральному закону от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в силу следующего.

Согласно подпункту 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Особенности предоставления земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации установлены Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Согласно пункту 1 статьи 1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения указанный Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения участниками отношений, регулируемых указанным Законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, в связи с чем юридические лица являются участниками правоотношений, связанные с владением, пользованием земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

Случаи предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьей 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ

Ни ЗК РФ, ни Закон об обороте земель не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме порядка, указанного в статье 39.18 ЗК РФ.

Следовательно, предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. Если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ (пункт 8 статьи 10 Закона об обороте).

Таким образом, заявление крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации, участвующей в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, о предоставлении земельного участка без проведения торгов в соответствии с пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте в любом случае рассматривается по правилам статьи 39.18 ЗК РФ.

Указанная позиция разделяется судебной практикой (судебные акты Верховного суда Российской Федерации от 7 мая 2018 №306-ЭС18-4157, Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.12.2018 по делу №А74-12448/2017, Арбитражного суда Центрального округа от 6 марта 2018 г. №А68-9719/2016, Арбитражного суда Северо-Кавказского от 06 ноября 2019 по делу №63-2042/2019, Арбитражного суда Республики Татарстан по делу №А65-4544/2020).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления этого заявления, совершает одно из следующих действий:

- 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет»;

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

Требования к содержанию извещения указаны в пункте 2 статьи 39.18 ЗК РФ. Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (пункт 4 статьи 39.18 ЗК РФ) и только в случае, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления от иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из действий, определенных в пункте 5 статьи 39.18 ЗК РФ, направленные на удовлетворение поступившего заявления.

При поступлении в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение, определенные в пункте 7 статьи 39.18 ЗК РФ, об отказе в предоставлении земельного участка без конкурсных процедур, обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, а также принимает решение о проведении соответствующего аукциона.

Положения ст. 39.18 ЗК РФ предполагают соблюдение интересов лиц, которые помимо заявителя также заинтересованы в предоставлении земельных участков для вышеперечисленных целей.

Процедура, связанная с рассмотрением заявлений граждан на предоставление земельных участков для осуществления сельскохозяйственной деятельности и опубликованием соответствующего извещения, направлена на выявление потенциальных приобретателей таких земельных участков.

Отсутствие публикации извещения в печатных изданиях и интернет ресурсе о предоставлении земельных участков лишает потенциальных приобретателей на равных правах принимать участие в распределении муниципальных земельных участков, препятствуя реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия Палаты, выразившиеся в заключении договора аренды №25-071-1067 от 06.12.2018 года без надлежащего опубликования о предоставлении земельных участков, предусмотренного статьёй 39.18 ЗК РФ, содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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

24 ноября 2020 года между Палатой имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Фламинго», на основании Распоряжения Палаты от 24.11.2020 №213, протокола об итогах электронного аукциона №SALEEAR00000623-1-RS, был заключен договор аренды муниципального имущества №25-014-0431.

По договору аренды муниципального имущества №25-014-0431 от 23.11.2020 года ООО «Фламинго» был передан Полигон ТБО – здание нежилое, общей площадью 78,2 кв.м, кадастровый номер объекта 16:17:130401:312, с земельным участком общей площадью 24 470,51 кв.м, кадастровый номер земельного участка 16:17:130401:107, категория земли – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – для полигона ТБО, расположенного по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район Республики Татарстан, Стародрожжановское сельское поселение, с. Старое Дрожжаное.

Срок договора аренды – 3 года.

Размер ежемесячной арендной платы – 90 932,08 рублей.

Указанный договор аренды муниципального имущества был заключен Палатой с нарушением норм действующего законодательства.

В соответствии с ч. 1 и 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, предусмотренных ч. 1, 3.1, 3.2, 9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч. 2 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» указанный в ч. 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-

частном партнерстве.

Федеральный закон от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» регулирует отношения, возникающие в связи с подготовкой, заключением, исполнением, изменением и прекращением концессионных соглашений, устанавливает гарантии прав и законных интересов сторон концессионного соглашения.

К числу объектов концессионного соглашения п. 17 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» отнесены объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение ТБО.

Концессионное соглашение заключается путем проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения (ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях»).

При этом законодательство Российской Федерации о концессионных соглашениях, устанавливая, в свою очередь, определенный порядок заключения договоров в отношении имущества, являющегося объектом концессионного соглашения, не предусматривает выбор вида гражданско-правового договора, указывая, что такое имущество может быть передано исключительно по концессионному соглашению.

Таким образом, в отношении земельных участков и полигонов твердых бытовых отходов необходимо заключать концессионные соглашения. Передача муниципального имущества без проведения конкурса на заключение концессионного соглашения конкретному хозяйствующему субъекту на условиях аренды создает для него преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести указанные права в отношении муниципального имущества. Следовательно, передача такого имущества без проведения конкурса может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Действия органа власти или органа местного самоуправления по заключению договора аренды в отношении объектов, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов на торгах вместо заключения концессионного соглашения влияют на развитие добросовестной конкуренции, создают преимущества лицам, которым права переданы без проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения, ущемляют права и законные интересы неопределенного круга хозяйствующих субъектов - потенциальных участников конкурса на право заключения концессионного соглашения, а также ограничивают доступ на рынок по обработке, накоплению, утилизации, обезвреживанию, размещению твердых коммунальных отходов с использованием указанных объектов. Указанные действия могут быть квалифицированы антимонопольным органом по ч. 1 ст. 17 или по ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к

недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

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

Таким образом, действия Палаты, выразившиеся в заключении договора аренды муниципального имущества №25-014-0431 от 23.11.2020 года в нарушении норм действующего законодательства содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

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

1 октября 2020 года между Палатой и АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан», на основании распоряжения Палаты от 01.10.2020 №195 «О сдаче муниципального имущества в аренду АО «БТИ РТ», был заключен договор аренды муниципального имущества №25-014-0426.

По договору аренды муниципального имущества от 01.10.2020 года №25-014-0426 АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» было предоставлено муниципальное имущество – нежилые помещения №23, №25, №26 на первом этаже двухэтажного многофункционального здания, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Стародрожжановское сельское поселение, с. Старое Дрожжаное, ул. Центральная, ул. 14А, для размещения офиса.

Общая площадь сдаваемых в аренду площадей - 25,2 кв.м.

Срок договора аренды – с 01 октября 2020 года по 31 августа 2021 года.

Размер ежемесячной арендой платы – 6 627,60 рублей.

Указанный договор аренды муниципального имущества был заключен без проведения торгов. Палатой не были представлены документы, подтверждающие проведение торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также - ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность

другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрено, что гражданско-правовой договор может быть заключен путем проведения торгов.

Согласно п. 2 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации организатором торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с п. 4 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги (в том числе электронные) могут проводиться в форме аукциона, конкурса или иной форме, предусмотренной действующим законодательством.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

По результатам аукциона, если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора (п. 6 ст. 448 ГК РФ).

Особенности заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества определены в ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в силу закона.

Указанные требования регулируют обязательственные отношения, связанные с передачей прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и касаются только тех ситуаций, когда такое имущество передается на основании договоров аренды, договоров

безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров.

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» государственное или муниципальное имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления, может быть реализовано только по результатам проведения конкурсов или аукционов.

Случаи, когда государственное или муниципальное имущество может быть реализовано без проведения конкурса или аукциона указаны в ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Так согласно п. 14 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов может быть заключен договор аренды имущества, которое является частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

Указанное ограничение по площади имущества, права на которое могут быть переданы без проведения конкурса или аукциона, - десять процентов от площади находящегося у правообладателя помещения, здания, строения или сооружения, но не более 20 квадратных метров - относится ко всем договорам, заключаемым правообладателем без проведения торгов, в отношении каждого здания (строения, сооружения, помещения) в совокупности.

Если общая площадь всех частей помещения, здания, строения или сооружения, передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам, превышает двадцать квадратных метров или десять процентов от общей площади помещения, здания, строения или сооружения, то предоставление прав в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам осуществляется в соответствии с ч. ч. 1 и 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (п. 9 разъяснений Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 05.06.2012 по применению ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

При этом Инспекцией было установлено, что Палатой был заключен договор аренды нежилых помещений, общая площадь которых превышает 20 кв.м., без проведения торгов.

Таким образом, Палатой без проведения торгов было реализовано муниципальное имущество, что недопустимо в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

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

Таким образом, действия Палаты, выразившиеся в заключении договора аренды муниципального имущества №25-014-0426 от 01.10.2020 года без проведения торгов содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В ходе плановой документальной и выездной проверки, проведенной в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан выявлены:

признаки нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в части размещения неполной информации, предусмотренной указанной нормой, что влечет административную ответственность, предусмотренную частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ;

признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», в части заключения договоров аренды №25-071-1067 от 06.12.2018 года без надлежащего опубликования о предоставлении земельных участков, предусмотренного статьёй 39.18 ЗК РФ;

признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», в части заключения договора аренды муниципального имущества №25-014-0431 от 23.11.2020 (Полигон ТБО) года в нарушении норм действующего законодательства;

признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», в части заключения договора аренды муниципального имущества №25-014-0426 от 01.10.2020 года без проведения торгов.

Запись в журнале учета проверок юридического лица внесена.

(подпись проверяющего)
представителя, проверяемого)

(подпись уполномоченного

руководитель инспекции.

Члены инспекции:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

Акт составлен в 2-х экземплярах на 20 листах.

С актом проверки ознакомлен, 2-ой экземпляр акта вместе с приложением на ____ листах получен:

_____/_____

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