

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...>;

члены комиссии: <...>;

<...>;

при участии в рассмотрении дела №06-22/2015:

- представителя ответчика МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» – <...>, личность установлена паспортом,

рассмотрев дело №06-22/2015 в отношении МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части ограничения прав неопределенного круга лиц, имевших намерение получить в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:47:011008:526, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение Уполномоченного при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей по вопросу соблюдения требований антимонопольного законодательства при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:47:011008:526, общей площадью 2654 кв.м. ООО «Макдоналдс» для строительства и эксплуатации предприятия общественного питания в городе Елабуга.

В ходе рассмотрения обращения было установлено, что между МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» и ООО «Макдоналдс» был заключен договор аренды №ТО-06-071-1742 земельного участка с кадастровым номером 16:47:011008:526, общей площадью 2654 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 16:47:011008:526, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, пр. Нефтяников, с разрешенным использованием для строительства и эксплуатации предприятия общественного питания, предоставлен на основании Постановления главы Елабужского муниципального района №1017 от 26.06.2013г., в соответствии с частью 4 статьи 30 ЗК РФ (далее по тексту - ЗК РФ, в редакции, действовавшей на момент совершения нарушения).

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).

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством определен в статье 34 ЗК РФ, который также предусматривает

обязанность органов местного самоуправления 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.

В рассматриваемой ситуации публикация информационного сообщения о предоставлении земельного участка производилась в татарско-язычном печатном издании «Алабуга нуры» №22 от 22.03.2013 года.

Не опубликование извещений о предоставлении в аренду земельных участков в русско-язычном печатном издании нарушает права хозяйствующих субъектов на информацию, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

То обстоятельство, что извещение о предоставлении земельных участков не опубликовано в русскоязычном периодическом печатном издании, свидетельствует о несоблюдении принципов публичности, открытости и прозрачности предоставления земельных участков.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 03.02.2015 г. №02/53-к было возбуждено дело №06-22/2015 по признакам нарушения МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части ограничения прав неопределенного круга лиц, имевших намерение получить в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:47:01 1008:526, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

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

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

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

Согласно части 1 статьи 3 ЗК РФ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с частью 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений

являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Статьей 11 ЗК РФ 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 ЗК РФ в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса.

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение Уполномоченного при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей по вопросу соблюдения требований антимонопольного законодательства при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:47:011008:526, общей площадью 2654 кв.м. ООО «Макдоналдс» для строительства и эксплуатации предприятия общественного питания в городе Елабуга.

В ходе рассмотрения обращения было установлено, что между МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» и ООО «Макдоналдс» был заключен договор аренды №ТО-06-071-1742 земельного участка с кадастровым номером 16:47:011008:526, общей площадью 2654 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 16:47:011008:526, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, пр. Нефтяников, с разрешенным использованием для строительства и эксплуатации предприятия общественного питания, предоставлен на основании Постановления главы Елабужского муниципального района №1017 от 26.06.2013г., в соответствии с частью 4 статьи 30 ЗК РФ.

Статья 30 ЗК РФ устанавливает 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).

В рассматриваемой ситуации публикация информационного сообщения о предоставлении земельного участка производилась в татарско-язычном печатном издании «Алабуга нуры» №22 от 22.03.2013 года.

В соответствии со ст.19 Конституции Российской Федерации государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

Также в соответствии с ст. 8 Конституции Республики Татарстан государственными языками в Республике Татарстан являются равноправные татарский и русский языки. В органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных учреждениях Республики Татарстан государственные языки Республики Татарстан употребляются на равных основаниях.

По мнению ФАС России, выбор периодического печатного издания для размещения информации о предоставляемом имуществе, должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

В ряде субъектов Российской Федерации, обладающих суверенным статусом, помимо государственного языка Российской Федерации официальным также является язык субъекта Российской Федерации.

В связи с тем, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 68](#) Конституции Российской Федерации государственным языком Российской Федерации на всей ее территории является русский язык, а также в целях увеличения круга участников за счет обеспечения доступа к информации о проведении торгов по реализации имущества для неограниченного числа лиц на всей территории Российской Федерации, заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, ФАС России полагает целесообразным размещать информацию об имуществе в периодическом печатном издании, выпускающемся на русском языке, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

Отсутствие публикации извещения в русскоязычных СМИ 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.

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.

По смыслу публикации информационного сообщения о предоставлении земельных участках, а равно проведение торгов по продаже земельных участков, указанные действия направлены на выявление наличия потенциальных претендентов на передаваемые муниципальные земельные участки.

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

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

Указанный земельный участок имеет выгодное географическое месторасположение в центральной части города Елабуги, использование указанного земельного участка в коммерческих целях предполагает высокий потребительский спрос.

В соответствии со статистическими данными, размещенными на Портале муниципальных образований Республики Татарстан (<http://msu.tatarstan.ru/>), на территории Елабужского муниципального района РТ проживает свыше 83 тысяч человек, из них русские - 51,7 %, татары - 42,6 %.

Публикация информационного сообщения о предоставлении земельного участка производилась в татарско-язычном печатном издании «Алабуга нуры» №22 от 22.03.2013 года.

В рассматриваемой ситуации публикация информационного сообщения требовала также иного способа донесения информации до потенциальных приобретателей, а именно посредством опубликования ее также в русскоязычном печатном издании. Соответственно были нарушены принципы состязательности сторон, при которых заинтересованные лица могли проявить интерес и участвовать в процедуре предоставления земельного участка.

Не опубликование извещений о предоставлении в аренду земельных участков в русско-язычном печатном издании нарушает права хозяйствующих субъектов на информацию, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

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.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

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.

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

В соответствии 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 МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» являются нарушением статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части ограничения прав неопределенного круга лиц, имевших намерение получить в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:47:011008:526, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 29 ноября 2011 года по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

На основании изложенных обстоятельств, договор аренды №ТО-06-071-1742 земельного участка с кадастровым номером 16:47:011008:526, общей площадью 2654 кв.м, заключенный между МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» и ООО «Макдоналдс» противоречит требованиям земельного и антимонопольного законодательства.

В силу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка может быть недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом вышеизложенного договоры аренды №ТО-06-071-1742, в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительным, поскольку заключен с нарушением процедуры, установленной Земельным кодексом Российской Федерации, что привело к созданию условий для ограничения либо устранения конкуренции.

Пунктами 1, 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации

предусмотрено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, последствием недействительности договора является возвращение сторон в первоначальное положение, существовавшее до момента заключения данного договора.

Согласно части 1 статьи 37 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 37, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать МКУ «Земельно-имущественная палата Елабужского муниципального района» нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части ограничения прав неопределенного круга лиц, имевших намерение получить в аренду земельный участок с кадастровым номером 16:47:011008:526, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.
3. Передать материалы дела №06-22/2015 должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о целесообразности обращения с исковым заявлением в Арбитражный суд Республики Татарстан с требованиями о признании договора аренды №ТО-06-071-1742 недействительным.

Председатель комиссии: <...>

Члены комиссии: <...> <...>

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

процессуального кодекса Российской Федерации.