

РЕШЕНИЕ по делу №06-318/2015

№РХ-06/7101 от 19.05.2016

Резолютивная часть объявлена «4» мая 2016 года

Полный текст решения изготовлен «18» мая 2016 года

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: - <...> – <...>;

Члены комиссии: - <...> – <...>;

-<...> – <...>,

представитель ответчиков – Исполнительного комитета муниципального образования города Казани Республики Татарстан – по доверенности №9502/ИК от 27.10.2015 года и МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» – по доверенности №16179/кзио-исх от 23.10.2015 года <...>;

рассмотрев дело №06-318/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления в собственность за плату из земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:171748:0027 на основании постановления от 29.10.2009 №9153; 16:50:171748:0028 на основании постановления от 29.10.2009 №9152; 16:50:171748:0024 на основании постановления от 23.07.2009 №6086, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение от 13.07.2015 г. № 1523/ж, содержащее признаки нарушения антимонопольного законодательства, в части незаконного предоставления земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:17148:24, 16:50:17148:26, 16:50:17148:27, 16:50:17148:28, 16:50:17148:45, 16:50:17148:92, 16:50:000000:8294, 16:50:000000:14073 расположенные в п. Мирный, г. Казани, РТ.

Для полного и всестороннего рассмотрения данного обращения Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы информации.

По итогам рассмотрения указанного обращения, а также изучения представленных документов, Татарстанским УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 29.10.2009 №9153 гражданину <...> предоставлен в собственность за

плату из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0027 площадью 1309,5 кв.м., занимаемый не завершенным строительством объектом.

17.02.2010г. между Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и <...> был заключен договор купли-продажи № 9441 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0027.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 29.10.2009 №9152 гражданину <...> предоставлен в собственность за плату из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0028 площадью 1311 кв.м., занимаемый не завершенным строительством объектом.

17.02.2010г. между Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и <...> был заключен договор купли-продажи № 9435 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0028.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 23.10.2009 №6086 гражданину <...> предоставлен в собственность за плату из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0024 площадью 1500 кв.м., занимаемый не завершенным строительством объектом.

12.10.2009г. между Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и <...> был заключен договор купли-продажи № 8355 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0024.

В рассматриваемой ситуации публикация информационного сообщения о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:171748:0027, 16:50:171748:0028 и 16:50:171748:0024 не осуществлялась.

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета муниципального образования города Казани имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного принятия постановлений от 29.10.2009 №9153, от 29.10.2009 №9152, от 23.10.2009 №6086, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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 07.09.2015 года №01/644-к было возбуждено дело №06-318/2015 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани Республики Татарстан, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления в собственность за плату из земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:171748:0027 на основании постановления от 29.10.2009 №9153; 16:50:171748:0028 на основании постановления от 29.10.2009 №9152; 16:50:171748:0024 на основании постановления от 23.07.2009 №6086, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению

конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующему.

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

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

В соответствии с частью 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

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.

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.

Вопросы, связанные с порядком предоставления земельных участков для целей, связанных со строительством, регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В силу статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статей 11, 22 и 29 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения правонарушения), пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие ЗК РФ" и Постановления Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 N 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной

собственности на землю" решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и их предоставление гражданам и юридическим лицам в аренду относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

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.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Татарстанского УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 29.10.2009 №9153 гражданину <...> предоставлен в собственность за плату из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0027 площадью 1309,5 кв.м., занимаемый не завершенным строительством объектом.

17.02.2010г. между Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и <...> был заключен договор купли-продажи № 9441 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0027.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 29.10.2009 №9152 гражданину <...> предоставлен в собственность за плату из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0028 площадью 1311 кв.м., занимаемый не завершенным строительством объектом.

17.02.2010г. между Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и <...> был заключен договор купли-продажи № 9435 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0028.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 23.10.2009 №6086 гражданину <...> предоставлен в собственность за плату из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0024 площадью 1500 кв.м., занимаемый не завершенным строительством объектом.

12.10.2009г. между Исполнительным комитетом муниципального образования

города Казани и <...> был заключен договор купли-продажи № 8355 земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0024.

Вместе с тем, согласно предоставленным фотоотчетам на земельных участках с кадастровыми номерами 16:50:171748:0024, 16:50:171748:0027, 16:50:171748:0028 отсутствуют какие-либо сооружения и строения.

В силу статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статей 11, 22 и 29 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения правонарушения), пункта 10 статьи 3 Федерального закона 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие ЗК РФ" и Постановления Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 N 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю и их предоставление гражданам и юридическим лицам в аренду относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

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

В соответствии со статьей 30 Земельного Кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения правонарушения) 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.

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.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда 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.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности изложены в статье 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент совершения правонарушения), 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 [подпунктами 5](#) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#), [пунктами 2.1](#) и [2.4](#) статьи 30 и [пунктом 27 статьи 38.1](#) настоящего Кодекса, [пунктом 4](#) настоящей статьи.

Согласно части 3 указанной статьи, предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка в двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

В рассматриваемой ситуации публикация информационного сообщения о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:171748:0027,

16:50:171748:0028 и 16:50:171748:0024 не осуществлялась.

Норма, дающая право органам местного самоуправления принимать распоряжения (постановления) о предоставлении земельных участков без предварительного информирования населения в федеральном законодательстве отсутствует.

Информационное сообщение о намерении органов местного самоуправления предоставить земельный участок во владение и пользование адресовано неопределенному кругу лиц и направлено на соблюдение права физических лиц, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц на получение муниципального земельного участка и использование его в предпринимательских целях.

На этой стадии населением 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.

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

Конституционный суд Российской Федерации в определении от 25.11.2010 N 1549-О-О отметил, что данные нормы направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Информирование о предоставлении конкретных земельных участков в аренду способствует получению наибольшего числа заявок от всех заинтересованных лиц, что способствует достижению максимальной эффективности сдачи имущества в аренду.

Исходя из изложенного, следует, что нарушение обязательной процедуры предоставления таких земельных участков, может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц, как юридических, так и граждан, которые могли претендовать на получение земельного участка для целей не связанных со строительством.

В ходе рассмотрения дела №06-318/2015 представителем Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» были даны пояснения о том, что предоставление в собственность физическим лицам земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:17148:0024, 16:50:17148:0027, 16:50:17148:0028 осуществлялось на основании документов, подтверждающих государственную регистрацию объектов незавершенного строительства, расположенных на этих земельных участках.

Администрацией Вахитовского и Приволжского районов были даны письменные пояснения о том, что на основании заявления гражданина и представленных

документов, установленных статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (до внесения изменений в Земельный кодекс от 01.03.2015г.) отделом по работе с жилыми комплексами Администрации Приволжского районов Исполнительного комитета г.Казани подготовлены проекты постановления Исполнительного комитета г.Казани «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул.Гумера Гали, 21а», «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул.Гумера Гали, 23», «О предоставлении гражданину <...> земельного участка по ул.Гумера Гали, 23а». В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации прав от 11.06.2008 №16-АА 912144, от 17.06.2008 №16-АА 762255, от 25.07.2008 №16-АА 833504 подтверждающих наличие права собственности на объекты недвижимости были подготовлены проекты постановлений Исполнительного комитета г.Казани.

Вместе с тем, вышеуказанные свидетельства о государственной регистрации прав, подтверждающие наличие права собственности на объекты недвижимости предоставлены не были.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что <...> осуществил отчуждение недвижимого имущества на основании договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0027 и незавершенного строительством объекта от 25.07.2012г. в пользу <...>.

Право собственности <...> на незавершенный строительством объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 17.08.2012г. №16-АА 547220, право собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0027 подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 05.12.2013г. №16-АМ 826875.

27 июня 2011 года <...> заключил договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0028 с расположенным на нем объектом незавершенного строительства с <...> и <...>.

Право общей долевой собственности (доля в праве 1/2) <...> на незавершенный строительством объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 28.07.2011г. №16-АК 153753, право общей долевой собственности (доля в праве 1/2) на земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0027 подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 28.07.2011г. №16-АК 153751.

МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» были предоставлены копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами 16:50:17148:0024 и 16:50:17148:0027 от 25.07.2008 серия <...> -АА №833504 и от 17.06.2008 серия <...> -АА №833504. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 16:50:17148:0028 не предоставлена.

Право собственности <...> на земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0024 подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 01.12.2009г. №16-АЕ 363891.

Право собственности на незавершенный строительством объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 25.07.2008 серия <...> -АА №833504.

Вместе с тем, Управлением Росреестра по РТ в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по указанном объекту направлялось уведомление об отсутствии зарегистрированных прав от 16.11.2015г. № 16/001/014/2015-12017.

Управление Росреестра по РТ поясняет, что право на указанный объект прекращено в связи с его ликвидацией на основании: заявления о государственной регистрации прекращения права и ликвидации объекта и акта о сносе от 26.03.2010 № 1728, выданного РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани Республики Татарстан была предоставлена информация о том, что в результате мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля с выездом на место установлено, что на земельных участках с кадастровыми номерами 16:50:171748:0027, 16:50:171748:0028 и 16:50:171748:0024 какие-либо объекты отсутствуют, территория не ограждена, строительная и иная деятельность на дату обследования 27.07.2015 года не велась.

Вместе с тем, согласно свидетельствам о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества от 25.07.2008 серия <...> -АА №833504 и от 17.06.2008 серия <...> -АА №833504, степень их готовности – 5%.

В соответствии со ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Как следует из пункта 1 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Исходя из предписания пункта 1 статьи 25.2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

При этом, в силу абзацев 2, 5 пункта 2 этой же статьи Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок является, в частности, акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания, а также иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

Согласно части 1 ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

На основании части 1 ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В силу части 1 ст. 14 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

В соответствии с пунктом 1 ст. 61 Земельного кодекса Российской Федерации ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

В силу пункта 1 и 2 ст. 209 Земельного кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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.

На основании пункта 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения,

ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу ст. 17 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются: акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

Из пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 22 от 29 апреля 2010 года « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Установлено, что согласно постановлению Главы администрации Приволжского района города Казани «Об отводе земельного участка для строительства индивидуального жилого дома в поселке Мирный Зарипову Н.Р.» от 29.10.2009 №9152, Зарипову Н.Р. отведен земельный участок с кадастровым номером 16:50:171748:0028 площадью 1311 кв.м., для строительства индивидуального жилого дома.

Как следует из пункта 3 Указа Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 (в редакции Указа Президента РФ от 24.12.93 N 2287) "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" каждому собственнику земельного участка выдается свидетельство на право собственности на землю (далее именуется свидетельством), которое подлежит регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

Свидетельство является документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок, и служит основанием при совершении сделок купли-продажи, залога, аренды, а также при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действующим законодательством. При первичном предоставлении земельного участка свидетельство выдается соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации. При купле-продаже земельных участков и в других случаях перехода права собственности на землю свидетельство выдается указанным комитетом на основании договора купли-продажи (купчей) или иных документов, подтверждающих переход права собственности на землю.

Документы, подтверждающие права собственности на земельные участки или права пользования земельными участками, выданные после вступления в силу настоящего Указа органами исполнительной власти и местного самоуправления

без регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству, являются недействительными.

С учетом требований Указа Президента Российской Федерации от 27.10.1993 N 1767 (в редакции Указа Президента РФ от 24.12.93 N 2287) "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" правоустанавливающим документом о выделении в собственность земельного участка является свидетельство о праве собственности на землю, которое подлежит регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Доказательств, подтверждающих правомерность предоставления <...>, <...>, <...>, <...>, спорных земельных участков, материалы дела не содержат.

Согласно абзаца 2 п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В соответствии с частью 2 ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

На основании ст. 301 и части 1 ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Татарстанского УФАС России, приходит к выводу, что предоставление в собственность физическим лицам земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:171748:0027, 16:50:171748:0028 и 16:50:171748:0024 по договорам купли-продажи № 9441 от 17.02.2010г., № 9435 от 17.02.2010г., № 8355 от 12.10.2009г. под не завершенным строительством объект носило фиктивный характер.

Постановления №9153, №9152, №6086 Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, на основании которого заключались договоры купли-продажи между Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани и гражданами <...>, <...> и <...> вышеуказанных земельных участков были вынесены с целью обхода публичных мероприятий, нарушая тем самым требования действующего земельного и антимонопольного законодательства.

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.

Самостоятельные действия хозяйствующего субъекта не подразумевают предоставления ему органом власти конкурентного преимущества перед иными хозяйствующими субъектами, посредством наделения его имуществом и передачи полномочий органов местного самоуправления.

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»).

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

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

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

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.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №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).

В соответствии со статьей 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному

внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения статьи 15 настоящего Федерального закона.

В связи с наличием в действиях Исполнительного комитета муниципального образования города Казани Республики Татарстан и МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, ответчикам было выдано два предупреждения:

1. Исполнительному комитету муниципального образования г. Казани по признакам нарушения антимонопольного законодательства предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления в собственность за плату из земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:171748:0027 на основании постановления от 29.10.2009 №9153; 16:50:171748:0028 на основании постановления от 29.10.2009 №9152; 16:50:171748:0024 на основании постановления от 23.07.2009 №6086, согласно данному предупреждению Исполнительному комитету муниципального образования г. Казани было необходимо прекратить указанные действия путем отмены Постановлений от 29.10.2009 №9153, от 29.10.2009 №9152, от 23.07.2009 №6086.

2. МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» по признакам нарушения антимонопольного законодательства предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части незаконного предоставления в собственность за плату из земель населенных пунктов земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:171748:0027, 16:50:171748:0028, 16:50:171748:0024, согласно данному предупреждению МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» было необходимо прекратить указанные действия путем возврата в муниципальную собственность земельных участков с кадастровыми номерами: 16:50:171748:0027, 16:50:171748:0028, 16:50:171748:0024.

04.05.2016 года в адрес Татарстанского УФАС России были представлены документы от МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» (вх. №5484 от 18.05.2016 года) где указывалось, что во исполнение предупреждения Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» обратился в Приволжский районный суд города Казани с исковыми требованиями о признании отсутствующими прав собственности <...>, <...>, <...>, <...> на объекты и возврате вышеуказанных земельных участков.

Представленные в письме документы (вх. №5484 от 18.05.2016 года) являются достаточным доказательством надлежащего исполнения предупреждений (исх. №ИП-06/3243 от 10.03.2016 года и №ИП-06/3242 от 10.03.2016 года) Татарстанского УФАС России, в связи с чем, в соответствии со статьей 48 Закона о защите конкуренции, производство по делу №06-318/2015 подлежит прекращению.

Кроме того, по вопросу предоставления земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0028 имеется вступившее в законную силу решение Приволжского районного суда города Казани от 15.09.2014 года по делу №2-3611/14г., где права <...>, <...>, <...> на указанный земельный участок были признаны недействительными.

Вместе с тем, несмотря на наличие вступившего в законную силу решения суда, никаких действий по возврату земельного участка с кадастровым номером 16:50:171748:0028 в муниципальную собственность не предпринимается, в настоящее время данный земельный участок используется без законных на то оснований.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьями 48, 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела №06-318/2015 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования города Казани Республики Татарстан, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с исполнением предупреждения Татарстанского УФАС России о необходимости прекращения действий (бездействий), содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства.
2. Направить материалы дела №06-318/2015 в адрес Прокуратуры города Казани для рассмотрения вопроса о наличии в действиях виновных должностных лиц иных признаков нарушений действующего законодательства.
3. Направить материалы дела №06-318/2015 в адрес Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса об ускорении исполнительного производства по судебному делу №2-3611/14г.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

