

На основании приказа от 22.08.2019 №01/363-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (423650 Республика Татарстан, Менделеевский район, город Менделеевск, улица Фомина, д.19 ,ОГРН: 1061674008087, дата присвоения ОГРН: 08.02.2006, ИНН: 1627005546, КПП: 162701001).

Инспекцией Татарстанского УФАС России по результатам анализа постановлений проверяемого лица установлено следующее.

По результатам анализа при изучении документации, представленной Палатой имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан (далее - Палата) Инспекцией было установлено, что Палата заключила следующие договоры аренды земельных участков, а именно:

- 1) договор аренды № 14 от 07.02.2018 земельного участка с кадастровым номером 16:27:070901:0803 с <...>
- 2) договор аренды № 29 от 29.03.2017 земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:25 со <...>;
- 3) договор аренды № 191 от 26.12.2016 земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:30 с <...>;
- 4) договор аренды № 45 от 10.04.2017 земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:26 с <...>;
- 5) договор аренды № 30 от 29.03.2017 земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:24 со <...>;

Согласно документам, представленным Палатой Татарстанскому УФАС России в ходе проведения плановой проверки, информационные сообщения о предоставлении вышеуказанных земельных участков были опубликованы только в газете «Менделеевские новости».

Исходя из представленных документов, на сайте <https://torgi.gov.ru> информационное сообщение о предоставлении вышеуказанных земельных участков не публиковалось.

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

В то же время, частью 3 статьи 212 ГК РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения,

пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной, муниципальной собственности.

Такие особенности устанавливаются земельным и антимонопольным законодательством.

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

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

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

Однако несмотря на прямое указание закона Палатой не была произведена публикация о предоставлении вышеуказанных земельных участков на сайте www.torgi.gov.ru.

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

Кроме того, в связи с ненадлежащим опубликованием информационных сообщений о предоставлении земельных участков была исключена возможность конкурентной борьбы за право заключения договора аренды земельных участков. Все вышеуказанные договоры фактически были заключены на основании заявления граждан. Публикация на сайте www.torgi.gov.ru привлекла бы большее количество заинтересованных лиц в предоставлении земельных участков.

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

правового регулирования экономических отношений.

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

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

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

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

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

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

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

На сегодняшний день в отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070901:803) заключен договор аренды № 4 от 07.03.2018 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...> :27:070901:803) расположен по адресу: г. Менделеевск, ул. Тихогорская 25, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка составляет 1000 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...>

:27:070901:803) с 31 января 2018 по 31 января 2038 год. Годовая арендная плата установлена в размере 509,97 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070901:803) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Также наличие арендных правоотношений между Палатой и гражданином <...> подтверждается наличием копии квитанции об оплате арендной платы от 07.02.2018 года в размере 509,97 рублей. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070901:803) было опубликовано только в газете «Менделеевские новости».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:25) заключен договор аренды № 29 от 29.03.2017 года между Палатой и гражданином <...> Земельный участок (кадастровый номер <...> :27:070203:25) расположен по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 1074 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:25) с 29 марта 2017 по 29 марта 2037 год. Годовая арендная плата установлена в размере 184,71 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:25) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:25) было опубликовано в газете «Менделеевские новости» и на официальном сайте МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:30) заключен договор аренды № 191 от 26.12.2016 года между Палатой и гражданином А.В. <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...> :27:070203:30) расположен по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 978 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер 16:27:070203:30) с 26 декабря 2016 по 26 декабря 2036 год. Годовая арендная плата установлена в размере 168,20 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:30) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер 16:27:070203:30) было опубликовано в газете «Менделеевские новости».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:26) заключен договор аренды № 45 от 10.04.2017 года между Палатой и гражданином М.М. Багаутдиновым. Земельный участок (кадастровый номер <...> :27:070203:26) расположен по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 1228 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:26) с 10 апреля 2017 по 10 апреля 2037 год. Годовая арендная плата установлена в размере 211,20 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:26) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты

недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер 16:27:070203:26) было опубликовано в газете «Менделеевские новости» и на официальном сайте МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

В отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:24) заключен договор аренды № 30 от 29.03.2017 года между Палатой и гражданином <...>. Земельный участок (кадастровый номер <...> :27:070203:24) расположенный по адресу: Бизякинское сельское поселение, с. Икское Устье, ул. Луговая 4, отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Общая площадь земельного участка 1077 кв.м. Срок аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:24) с 29 марта 2017 по 29 марта 2037 год. Годовая арендная плата установлена в размере 185,23 рублей. В представленных Палатой материалах имеется изображение земельного участка (кадастровый номер <...> :27:070203:24) на котором видно, что на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Извещение о предоставлении земельного участка (кадастровый номер 16:27:070203:24) было опубликовано в газете «Менделеевские новости» и на официальном сайте МКУ «Палата земельных и имущественных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан».

Необходимо отметить, что нормами действующего законодательства установлено требование об обязательном опубликовании извещения о предоставлении земельного участка в двух источниках, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, на сайте уполномоченного органа, а также в газете.

Несоблюдение процедуры предоставления земельного участка нарушило права иных граждан и хозяйствующих субъектов, с которыми договор аренды не заключен вследствие предоставления преимущества <...>

Данная позиция основана, в том числе, на выводах, которые содержатся в Определении Верховного Суда РФ от 01.10.2019 № 310-ЭС19-17056 по делу № А14-24625/2017, Определении Верховного Суда РФ от 01.10.2019 N 310-ЭС19-16878 по делу N А14-24627/2017 о том, что заключение договора аренды земельного участка с нарушением публичной процедуры, предусмотренной п. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, приводит к нарушению публичных интересов, прав неопределенного круга лиц, в соответствии с п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительной сделкой.

В связи с наличием в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Менделеевского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления земельных участков с кадастровым номером 16:27:070901:0803, 16:27:070203:24, 16:27:070203:30, 16:27:070203:26, 16:27:070203:25 без надлежащего опубликования извещений о предоставлении земельных участков, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путем обеспечения возврата:

1) земельного участка с кадастровым номером 16:27:070901:0803 из владения и

пользования <...>

2) земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:25 из владения и пользования <...>

3) земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:30 из владения и пользования <...>

4) земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:26 из владения и пользования <...>;

5) земельного участка с кадастровым номером 16:27:070203:24 из владения и пользования <...>

Предупреждение должно быть исполнено в течение 30 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>

(должностное лицо)