**Антимонопольные нарушения при распределении земельных участков в муниципальных образованиях Республики Дагестан**

Антимонопольная служба Республики Дагестан сталкивается с систематическими нарушениями антимонопольного и земельного законодательства со стороны муниципальных образований при выделении земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев.

Не проведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции.

Порядок предоставления земельных участков сформулирован в статьях Земельного кодекса РФ. Согласно им, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Нарушение порядка проведения торгов приводит к ограничению доступа к участию в торгах и содержит признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

Практика Дагестанского УФАС показывает, что практически во всех жалобах и заявлениях, поступающих в антимонопольный орган на действия муниципальных образований при выделении земельных участков, информация о нарушениях находит подтверждение.

При этом зачастую, при рассмотрении антимонопольным органом таких жалоб, договоры, заключенные по результатам торгов, проведенных с нарушениями закона, уже прошли государственную регистрацию. А если с момента заключения договора прошло три года, то антимонопольные органы не имеют право возбуждать дела, а также обращаться с инициативой в суд о расторжении таких договоров.

Несколько месяцев назад в антимонопольный орган обратился руководитель одного из колхозов Кулинского района Дагестана. Территория колхоза, где пасли скот, четыре года назад была отдана в собственность некой организации путем заключения прямого договора между главой района и руководителем данной организации. Естественно, без учета интересов действующего колхоза. Особенность договора в том, что граница территории по договору определена впритык к входу на колхозную ферму, таким образом, не оставив территории для прогона скота.

Проблема в том, что антимонопольный орган не может защитить интересы колхоза из-за того, что сроки исковой давности – 3 года - прошли.

В данном случае мы предложили ущемленной стороне обратиться в суд и ходатайствовать о привлечении антимонопольного органа в качестве третьего лица.

Антимонопольная служба считает, что необходимо на федеральном уровне внести коррективы в действия регистрирующих органов, а именно: запретить регистрационные действия договоров, заключенных по итогам проведения торгов, содержащих нарушения антимонопольного законодательства.

Мы считаем, что если земля не передается под ИЖС или подсобное хозяйство, то по всем остальным случаям регистрирующим органам, следовало бы при регистрации договоров требовать материалы, доказывающие соблюдение требований антимонопольного законодательства при проведении торгов.

Наведение порядка в вопросах предоставления земельных участков актуально, как для горных районов, так и для городских муниципальных образований. Столица республики на всю страну «прославилась» своими стройками. В городе выстроены восьми и девятиэтажные дома без лифтов, мусоропроводов и других современных коммуникаций.

Как показали наши проверки, под многие многоэтажки и торговые комплексы администрации выдавали земельные участки, как под ИЖС. Затем либо власти муниципалитетов меняли вид разрешенного использования земельных участков, либо застройщики быстро возводили здания и узаконивали их через суд.

При выделении земельных участков под ИЖС не требуется проведение аукционов, а под многоквартирные дома – необходимо проведение конкурентных процедур со всеми вытекающими последствиями.

У антимонопольного органа есть судебные решения, доказывающие неправомерность такой последовательности действий, но все заканчивается наложением административных штрафов в пределах 30 тысяч рублей, и не всегда им подвергаются руководители муниципальных образований.

С середины прошлого года антимонопольное управление проверяет законность установления   рекламных конструкций на городских улицах, зданиях и сооружениях. Первые проверки были проведены в городах Махачкала и Каспийск. По запросу антимонопольного управления было выяснено, что в Махачкале еще в августе 2017 года ни одна уличная рекламная конструкция не имела законный статус, т.е. разрешение городских властей на установку. После того как было выдано предупреждение на демонтаж, городские власти проинформировали антимонопольное управление об отсутствии средств на демонтаж рекламных конструкций, а еще через два месяца появилась информация о выдаче около 76 разрешений на установку рекламных конструкций. Для миллионного города – это капля в море. Антимонопольное управление вынуждено в настоящее время работать в режиме точечного устранения нарушений при непосредственном взаимодействии с рекламодателями и рекламопроизводителями. В таком режиме на устранение всех нарушений уйдет несколько лет.

Не лучше обстоит дело и в других городах. В Каспийске действующих разрешений на установку рекламных конструкций насчитывается чуть менее 100 единиц.

К сожалению, у антимонопольных органов нет оперативных полномочий по устранению выявляемых нарушений. Тем более не имеются средства и полномочия на снос незаконной рекламы. Это входит в компетенцию муниципальных самообразований.

Субъекты Российской Федерации устанавливают предельные сроки, на которые могут заключаться договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, в зависимости от типов и видов рекламных конструкций и применяемых технологий демонстрации рекламы, но не менее чем на пять лет и не более чем на десять лет. Конкретные сроки договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, устанавливаются соответственно органом исполнительной власти, органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа в зависимости от типа и вида рекламной конструкции, применяемых технологий демонстрации рекламы в границах соответствующих предельных сроков. Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основе торгов (в форме аукциона или конкурса), проводимых органами государственной власти, органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Форма проведения торгов (аукцион или конкурс) устанавливается органами государственной власти или представительными органами муниципальных образований. Торги на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, который находится в государственной собственности, муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, а также на здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, после утверждения схем размещения рекламных конструкций проводятся органом государственной власти, органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа либо уполномоченной ими организацией только в отношении рекламных конструкций, указанных в данных схемах.

По завершении предельных сроков разрешений на установку рекламных конструкций договорные отношения прекращаются и объявляются новые торги на установку конструкций на данных земельных участках.

Призываю во всех городских муниципальных образованиях перейти к проведению торгов на установление рекламных конструкций на общих основаниях рекламного законодательства.

Не лучше обстоят дела с использованием земельных участков лесного фонда. В соответствии с Лесным кодексом леса могут быть использованы для следующих целей: заготовка древесины, заготовка живицы; заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов, заготовка и сбор лекарственных растений, виды деятельности в сфере охотничьего хозяйства, ведение сельского хозяйства и т.д. Для предоставления лесных участков на правее аренды законодатель устанавливает особенные требования: обязательность проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 72, 74 ЛК РФ). Без проведения аукциона договоры аренды лесных участков заключаются только в отдельных случаях.

Все права на лесные участки соответствуют видам прав на земельные участки. И земельное и лесное законодательство взаимодополняют друг друга. Что касается прав постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного срочного пользования, их правовой режим необходимо определять по ЗК РФ, если иное не установлено Лесным кодексом РФ. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками регламентировано ст. 20 ЗК РФ, а право безвозмездного срочного пользования земельными участками регламентировано ст. 24 ЗК РФ. Применение исключительно норм Земельного кодекса РФ к режиму лесных участков недопустимо. Например, ст. 20 Земельного кодекса РФ не имеет ограничений по целевому назначению предоставляемых земельных участков, а статьи Лесного кодекса ограничивают. Например, научные организации, образовательные организации, будучи государственными или муниципальными учреждениями, имеют право приобретать леса для исключительно научно-исследовательской деятельности или образовательной деятельности.

Лесной участок, будучи земельным участком, имеет режим недвижимого имущества, и при сроке до одного года указанного договора не обязательна его государственная регистрация. Это не означает также возможность применения лесных земельных участков не по правовым позициям Лесного кодекса. По периметру городских территорий зарегистрировано достаточно большие площади лесных фондов, но их предоставление в аренду также требует особого внимания. В активе антимонопольного управления есть незавершенное дело в отношении Комитета по лесному хозяйству. Если даже к процедуре проведения аукционов не имеются претензии, вопросы вызывают последующее использование этих участков не в целях, установленными Лесным кодексом, а скорее Градостроительным кодексом, т.е. для строительства ИЖС. Наши требования с позиций соблюдения норм антимонопольного законодательства, следует сначала изменить вид использования земельного участка, а далее распределить земельные участки в соответствии с Земельным кодексом при соблюдении норм антимонопольного законодательства.

Если говорить о характере нарушений, выявляемых Дагестанским УФАС России, то они выглядят следующим образом: города Дагестанские огни и Каспийск – не опубликованы извещения о проведении аукционов, чем ограничивают количество участников; Магарамкентский район, город Дербент – установлены дополнительные необоснованные требования при формировании заявки на участие в аукционах; город Буйнакск, Новолакский район – создаются препятствий участникам при подаче заявок на участие в аукционе, либо необоснованно их отклоняют; Карабудахкентский район, города Избербаш, Каспийск, Махачкала – изменение разрешенного вида использования земельного участка в нарушение антимонопольного законодательства; Махачкала – предоставление земельного участка в аренду без установления границ земельного участка.

Вышеуказанные нарушения допускаются не только городскими и районными муниципальными образованиями. Немалое их количество и в первичных муниципальных звеньях.