

## РЕШЕНИЕ

по делу № 013/10/18.1-106/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «10» марта 2023 г.

В полном объеме решение изготовлено «15» марта 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – руководитель Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в присутствии представителя Организатора торгов – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области – <...> (доверенность от 26.07.2022 г. №13/10407),

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей <...> – <...> (доверенность от 01.03.2023 г.), <...> (доверенность от 01.03.2023 г.),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) на действия организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 21000001960000000382, лот №1, №2),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) на действия организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 21000001960000000382, лот №1, №2).

В связи с поступлением жалобы <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес Заявителя, Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу № ЛА/627/23 от 21.02.2023 г. В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 03 марта 2023 года на 12 часов 30 минут.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Мордовским УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения и переносе срока рассмотрения жалобы на 10 марта 2023 года на 14 часов 30 минут.

Согласно жалобе Заявителя и представленным дополнительно пояснениям (вх. №803/23 от 20.02.2023, вх. №988-ЭП/23 от 02.03.2023), земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224 не могут быть предметом аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 21000001960000000382, лот №1, №2), поскольку данные земельные участки <...>, <...> долгое время используют для выращивания хмеля.

Заявитель также пояснил, что выращивание хмеля входит в вид деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций. В соответствии с исполнением постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 г. №629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» и постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 18.08.2022 г. №401 «Об утверждении перечня видов деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций» земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224 должны предоставляться в аренду без проведения торгов.

В ходе рассмотрения жалобы представителем Заявителя были устно заявлены ходатайства о приобщении дополнительных пояснений к материалам дела (вх. №803/23 от 20.02.2023, вх. №988-ЭП/23 от 02.03.2023).

Указанные ходатайства Комиссией Мордовского УФАС России были удовлетворены и такие дополнительные пояснения приобщены к материалам жалобы.

МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области с доводами жалобы не согласилось, представило пояснения (вх. № 1009/23 от 03.03.2023, №1095-ЭП/23 от 10.03.2023, №1124/23 от 10.03.2023).

Представителем Заявителя в адрес Мордовского УФАС России направлено ходатайство об отложении рассмотрения дела (вх. №1108-ЭП/23 от 10.03.2023 г.), в связи с необходимостью представления дополнительных доказательств по осуществлению деятельности по импортозамещению в сфере хмелеводства.

Комиссия Мордовского УФАС России, рассмотрев ходатайство (вх. №1108-ЭП/23 от 10.03.2023 г.) об отложении, решила оставить ходатайство без удовлетворения, в связи с тем, что осуществление <...>, <...> деятельности по импортозамещению в сфере хмелеводства не имеет правового значения в рассматриваемом деле.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции»

антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Приказом МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области №4 от 18.01.2023 г. принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224.

19.01.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области размещено извещение № 21000001960000000382, и Аукционная документация об открытом аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков:

- Лот №1 - Земельный участок площадью 22161 кв. м., кадастровый номер 21:20:000000:13223. Местоположение земельного участка: Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, с/п Опытное;

- Лот №2 - Земельный участок площадью 668903 кв. м., кадастровый номер 21:20:000000:13224. Местоположение земельного участка: Республика Мордовия, Чувашская Республика - Чувашия, Цивильский р-н, с/п Цивильское городское поселение.

В соответствии с Протоколом заседания Единой комиссии по организации и проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков и продажи находящихся в федеральной собственности земельных участков от 21 февраля 2023 г., допущены к участию в торгах в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды федеральных земельных участков с кадастровыми номерами:

- 21:20:000000:13223 (Лот № 1):

1. <...>

2. <...>

3. <...>

4. <...>

5. <...>

6. <...>

7. <...>

- 21:20:000000:13224 (Лот № 2):

1. <...>

2. В<...>

3. <...>

4. <...>

Представитель Организатора торгов на заседании комиссии пояснил, что обязанность по осмотру земельных участков при выставлении земельных участков на торги на основании документов, регламентирующих порядок работы должностных лиц МТУ Росимущества, не установлена.

Дополнительно пояснил, что МТУ Росимущества перед принятием решения о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков запрашиваются сведения Единого государственного реестра недвижимости об объектах.

Организатором торгов в материалы дела представлены Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224.

Согласно выписке из ЕГРН от 16.01.2023 г. земельный участок с кадастровым номером 21:20:000000:13223 относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования – ведение сельскохозяйственного производства.

Согласно выписке из ЕГРН от 16.01.2023 г. земельный участок с кадастровым номером 21:20:000000:13224 относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования – ведение сельскохозяйственного производства.

В рамках рассмотрения дела представитель Заявителя представил копию договора купли-продажи имущества от 18.11.2008 г., заключенного между государственным унитарным предприятием ОПХ «Хмелеводческое» и КФХ <...>, согласно которому КФХ <...> передано имущество, в том числе «Многолетние насаждения» (1982-2001).

Согласно представленному договору дарения от 24.01.2018 г. имущество, в том числе «Многолетние насаждения» (1982-2001), переданы ИП <...> в собственность ИП <...>.

Дополнительно представитель Заявителя пояснил, что <...> и <...> занимаются данным видом деятельности на протяжении длительного времени.

Случаи, при которых земельный участок, находящийся в государственной собственности, не

может быть предметом аукциона, установлены пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за

исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Перечень оснований, в соответствии с которыми земельный участок не может являться предметом аукциона, является закрытым.

Выращивание хмеля не является основанием, согласно которому земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224 не могут быть предметом аукциона.

Представитель Заявителя также указывает, что спорные земельные участки уже длительное время используются сначала ИП <...>, в настоящее время ИП <...> для выращивания хмеля, МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области на постоянной основе в ходе судебных тяжб взыскивает с указанных индивидуальных предпринимателей неосновательное обогащение за фактическое использование земельных участков. В связи с этим представитель Заявителя считает, что между ИП <...>, ИП <...> и МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл,

Чувашской Республике и Пензенской области фактически сложились арендные отношения.

Комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что одним из случаев, когда земельный участок не может быть предметом аукциона согласно подпункту 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ является предоставление земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Вместе с тем земельные участки не предоставлены ИП <...>, ИП <...> на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Необходимо отметить, что при рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с ЗК РФ, Комиссия Мордовского УФАС России рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Определением Верховного Суда РФ от 07.03.2017 № 301-КГ17-341 по делу № А79-2181/2016 установлено, что антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06 указано, что антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Оценка легитимности и установление юридического факта законности использования ИП <...>, ИП <...> земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224 не входят в полномочия антимонопольного органа, в связи с чем не могут быть рассмотрены Комиссией Мордовского УФАС России в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Мордовского УФАС России руководствуется фактическими обстоятельствами дела и имеющимися материалами, которые в данном случае свидетельствуют о том, что правоустанавливающие документы на земельные участки с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224 у ИП <...>, ИП <...> отсутствуют.

Согласно подпункту «б» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 г. № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам Российской Федерации или российским юридическим лицам в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 18.08.2022 г. №401 «Об утверждении перечня видов деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций» утвержден перечень видов деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций.

28.02.2023 г. <...> обратился в МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области с заявлением о предоставлении земельных участков 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224, 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 без проведения торгов на основании статьи 39.6 ЗК РФ, постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 г. №629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах», постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 18.08.2022 г. №401 «Об утверждении перечня видов деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций», с целью аренды вышеуказанных земельных участков для осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для импортозамещения, а именно выращивание хмеля.

Поскольку заявление о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224, 21:20:000000:13225, 21:20:100160:544, 21:20:100160:545 подано Заявителем Организатору торгов после размещения извещения о проведении аукциона, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что извещение о проведении аукциона опубликовано Организатором торгов правомерно, основания для непроведения аукциона отсутствуют.

Заявителем в материалы дела не представлено доказательств проведения аукциона с нарушением действующего законодательства.

Из материалов, представленных на рассмотрение, Мордовским УФАС России установлено, что основания, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, исключающие проведение аукциона в отношении спорных земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224, отсутствуют.

Таким образом, Комиссией Мордовского УФАС России при указанных обстоятельствах в рассматриваемых действиях Организатора торгов не установлено нарушения порядка организации и проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, установленного действующим законодательством.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу, что рассматриваемый довод Заявителя является необоснованным.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мордовского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. №803/23 от 20.02.2023) на действия организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 21:20:000000:13223, 21:20:000000:13224 необоснованной.