

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-97/2023

о признании жалобы обоснованной

1 февраля 2023 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу Двойцова С.Н. на действия Администрации Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000065460000000030, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба Двойцова С.Н. (далее — Заявитель) на действия Администрации Марксовского муниципального района Саратовской области (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000065460000000030 (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было. Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

01.12.2022 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение № 22000065460000000030 о проведении Аукциона. Предметом Аукциона выступает право аренды земельного участка с кадастровым номером 64:20:040101:354, расположенного по адресу Саратовская область, Марксовский район, Кировское МО, примерно в 6 км по направлению на юго-восток от с. Фурманово, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Из извещения о проведении Аукциона следует, что Аукцион проводится только для крестьянских (фермерских) хозяйств.

По данным организатора торгов извещение опубликовано по обращению главы КФХ в порядке пункта 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 года № 101 - ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», как лица участвующего в программах господдержки в сфере развития сельского хозяйства. В аукционной документации (Постановление Администрации № 2315 от 30.11.2022) также указанная данная информация.

19.09.2022 ИП глава КФХ А. обратилась в администрацию в качестве «грантовика» о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером

64:20:040101:354 по основаниям пунктом 8 статьи 10 Федерального закона № 101 – ФЗ.

В связи с поступлением заявления о намерении участвовать в аукционе от другого грантовика (главы кфх Т., участвующего в программе государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, на дату окончания приема заявок, поступивших заявлений от других заинтересованных лиц (крестьянских (фермерских) хозяйств, участвующих в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства) органом местного самоуправления было принято законное решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды.

Довод заявителя о несоответствии Извещения о проведении аукциона требованиям земельного законодательства признается обоснованным по следующим основаниям.

Согласно ст. 39.3 и 39.6 Земельного кодекса предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 39.11 - 39.13, 39.18 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Извещение о проведении Аукциона размещено на основании пункта 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.20002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В соответствии с п. 8 ст. 10 Федерального закона от 24.07.20002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение: 1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка; 2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Согласно п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Как следует из извещения и не опровергается Организатором торгов, Аукцион проводится только для крестьянских (фермерских) хозяйств. Таким образом, формулировка в извещении о том, что заявителями могут быть только КФХ, является ограничивающей права участников торгов. По данным Организатора торгов, предполагалось, что в Аукционе примут участие только КФХ или сельскохозяйственные организации, участвующие в программах господдержки развития с/х производства.

Данный вывод не основан на нормах Земельного законодательства в связи со следующим.

Возможность предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства, без проведения торгов связана с отсутствием заявлений от иных заинтересованных лиц о предоставлении такого земельного участка.

При этом ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по основаниям, указанным в пункте 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», кроме порядка, предусмотренного статьей 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий: 1)

обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей 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»; 2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с п. 8 ст. 39.15 или ст. 39.16 настоящего кодекса.

Согласно п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ в извещении указываются, в том числе информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления; информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении участка (подпункт 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ).

Из вышеуказанных норм следует, что граждане, предприниматели, КФХ, сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие с/х деятельность и не участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, не ограничены в участии в аукционах на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Процедура предоставления земельного участка осуществлена по правилам статьи 39.18 ЗК РФ, следовательно, участниками аукциона могли быть граждане, предприниматели, КФХ, сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие с/х деятельность и не участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства.

В аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности могут принимать участие крестьянские (фермерские) хозяйства, как участвующие, так и не участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства. Участие одного из претендентов документов в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, при наличии заявлений иных заинтересованных лиц, также желающих приобрести право аренды в отношении такого земельного участка, как верно указали суды, не влияет на общий порядок предоставления земельных участков, установленный статьей 39.18 ЗК РФ.

Данная позиция согласуется с Постановлением Арбитражного суда Поволжского

округа от 07.11.2019 по делу №А55-30925/2018. Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Двойцова С.Н. на действия Администрации Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000065460000000030 обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы соответствующему должностному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.