

Исх. №АЯ-04/8429 от 04.07.2022 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан – <...> – (должностное лицо), а также в присутствии <...> – (должностное лицо), который также является представителем заявителей ООО «Эталон-Агро» и ИП Ефремова И.О., рассмотрев в режиме видеоконференции жалобы заявителей ООО «Эталон-Агро» (вх. №8209/ж, 8210/ж от 21.06.2022г.), ИП Алимова Р.Н. (вх. №8130/ж, 8131/ж от 20.06.2022г.), ИП Ефремова И.О. (вх. №8211/ж, 8212/ж от 21.06.2022г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при размещении извещений на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 от 22.04.2022 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424,

УСТАНОВИЛА:

Извещения №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424 размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 22.04.2022г.

Организатор торгов – Палата имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан.

Предмет:

Извещение №220422/1284155/06:

Кадастровый номер: 16:17:160402:353

Площадь: 957 251 Квадратный метр

Извещение №220422/1284155/07:

Кадастровый номер: 16:17:160401:424

Площадь: 1 238 935 Квадратный метр

Цель предоставления земельного участка: Осуществление крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

Местоположение: Татарстан Респ, Дрожжановский р-н

Дата и время окончания приема заявок 23.05.2022 17:00

Срок подведения итогов 24.05.2022

Суть жалоб, по мнению заявителей ООО «Эталон-Агро» и Алимова Р.Н., организатором торгов приняты неправомерные решения об отказе на заявления о намерении участвовать в аукционе.

Суть жалобы ИП Ефремова И.О., заявителю не поступил ответ по результатам рассмотрения заявления о намерении участвовать в аукционе.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемые извещения были размещены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителей на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения извещения приходит к следующим выводам.

Относительно доводов заявителей ООО «Эталон-Агро» и Алимова Р.Н. о том что, организатором торгов приняты неправомерные решения об отказе на заявления о намерении участвовать в аукционе.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В частности, к таким исключениям, в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, относится заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при предоставлении земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с пунктом 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №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.

Исходя из приведенных положений предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. В целях выявления таких лиц статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрено опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных лиц о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган вправе предоставить земельный участок в аренду без торгов.

Согласно части 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, 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 (далее в настоящей статье - извещение) 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 пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на

испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Частью 7 статьи 39.18 ЗК РФ установлено, что 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.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании заявления ИП Низамова А.А. организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> были опубликованы извещения №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 от 22.04.2022 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424.

Заявители ООО «Эталон-Агро» и ИП Алимов Р.Н. подали заявления о намерении участвовать в аукционе по указанным земельным участкам.

Организатором торгов приняты решения об отказе в удовлетворении заявок.

Согласно пояснениям организатора торгов, согласно извещению, заинтересованные в предоставлении земельных участков лица должны соответствовать критерию крестьянские (фермерские) хозяйства, имеющие статус МСП. В соответствии с пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте земельные участки предоставляются в аренду 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.

На момент рассмотрения заявлений участник ИП Алимов Р.Н. не было участником программ государственной поддержки, участник ООО «Эталон-Агро» не соответствовал порядку, предусмотренному статьей 39.18 ЗК РФ.

Комиссия отмечает, что в пункте 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и

крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020, сформулирована правовая позиция, согласно которой предоставление земельного участка для сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений о предоставлении этого участка от других крестьянских (фермерских) хозяйств или сельскохозяйственных организаций, имеющих право на предоставление участка по данному основанию. В целях установления названных лиц уполномоченный орган публикует извещение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных лиц о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган вправе предоставить земельный участок в аренду без торгов.

При наличии иных крестьянских (фермерских) хозяйств или сельскохозяйственных организаций, имеющих право на предоставление земельного участка по основанию, предусмотренному пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте земель, заинтересованных в приобретении прав на указанный земельный участок и подавших заявление о намерении участвовать в аукционе, организатор торгов обязан приступить к процедуре проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 №4224/10 сформулирован правовой подход, заключающийся в том, что публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии заинтересованными лицами может быть подано заявление о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и законных интересов граждан, закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Таким образом, предоставление земельного участка сельскохозяйственного назначения без проведения торгов участникам государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства или иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в любом случае должно осуществляться по правилам статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом тот факт, что один из претендентов на получение в аренду земли участвует в государственных программах поддержки сельского хозяйства, не имеет специального правового значения при рассмотрении его заявления с учетом положений статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом, на заседании Комиссии ООО «Эталон-Агро» представлены документы, отчеты (сведения об итогах сева под урожай, сведений о состоянии животноводства за 2021 года, предоставляемые субъектами малого

предпринимательства, осуществляющими сельскохозяйственную деятельность), подтверждающие, что заявитель, подавшее заявление, является лицом, осуществляющим сельскохозяйственную деятельность.

Таким образом, отклонение заявки ООО «Эталон-Агро» являлось неправомерным, так как участник соответствовал требованиям. ИП Алимовым Р.Н. указанные документы не представлены.

В этой связи, учитывая, что имелось заявление от сельскохозяйственной организации ООО «Эталон-Агро», организатор торгов должен был принять решение о проведении аукциона.

Учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов заявителя ООО «Эталон-Агро».

Доводы заявителя ИП Алимов Р.Н. признаны необоснованными.

Организатором торгов допущены нарушения пункта 1 статьи 39.6, части 7 статьи 39.18 Земельного кодекса, пункта 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

С учетом выявленных нарушений, Комиссия принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

Относительно довода заявителя ИП Ефремову И.О. о непоступлении ответа по результатам рассмотрения заявления о намерении участвовать в аукционе.

В соответствии с пунктом 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №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 соответствии с частью 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Частью 7 статьи 39.18 ЗК РФ установлено, что 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.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании заявления ИП Низамова А.А. организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> были опубликованы извещения №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 от 22.04.2022 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424.

ИП Ефремов И.О. подал заявление о намерении участвовать в аукционе по указанным земельным участкам, направив соответствующее заявление заказным почтовым отправлением, которое было доставлено 23.05.2022г. Вместе с тем, ответ по результатам рассмотрения поданной заявки не поступил.

Согласно пояснениям организатора торгов, в адрес ИП Ефремова И.О. было направлено простое письмо (не заказное) с ответом о несоответствии заявки, а также о том, что был пропущен срок подачи заявления, так как оно поступило после окончания срока подачи заявок.

Вместе с тем, в материалы дела организатором торгов не представлено доказательств, направления в адрес заявителя ответа о рассмотрении заявления.

Учитывая отсутствие доказательств, однозначно утверждать о направлении ответа не представляется возможным.

Довод заявителя признан обоснованным.

Организатором торгов нарушены требования частей 4, 7 статьи 39.18 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя ООО «Эталон-Агро» (вх. №8209/ж, 8210/ж от 21.06.2022г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при размещении извещений на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 от 22.04.2022 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424, обоснованной.

Признать жалобу заявителя ИП Алимова Р.Н. (вх. №8130/ж, 8131/ж от 20.06.2022г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при размещении

извещений на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 от 22.04.2022 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424, необоснованной.

Признать жалобу заявителя ИП Ефремова И.О. (вх. №8211/ж, 8212/ж от 21.06.2022г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при размещении извещений на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №220422/1284155/06 и №220422/1284155/07 от 22.04.2022 о праве подачи заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 16:17:160402:353, 16:17:160401:424, обоснованной.

Признать организатора торгов Палату имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан нарушившим требования пункта 1 статьи 39.6, частей 4, 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, пункта 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Выдать организатору торгов Палате имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)