

РЕШЕНИЕ

по делу №070/10/18.1-151/2024

12.03.2024 г. Томск

Комиссия Управлению Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (Далее – Комиссия Томского УФАС России, Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу ИП Главы КФХ Береснева В.Н. (вх.№1432/24 от 22.02.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов – МКУ «Администрации Шегарского района» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:16:0300010:736, площадью 12 080 000 м2 (извещение №21000005860000000050, лот №1),

при участии представителя Организатора торгов – Прищепова В.Б. (доверенность №9 от 18.04.2022), при участии представителей Заявителя – Брянцева А.Ю. (доверенность от 26..12.2023), Береснева В.Н. (лицо, имеющие право действовать без доверенности), при участии третьего лица представителя ИП Зинцовой Е.Н. – Урбайтите М.Е. (доверенность от 06.09.2022),

УСТАНОВИЛА:

22.02.2024 в Томское УФАС России поступила жалоба на действия (бездействие) Организатора торгов - МКУ «Администрации Шегарского района» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:16:0300010:736, площадью 12 080 000 м2 (извещение №21000005860000000050, лот №1).

По мнению Заявителя его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, а именно: Организатором торгов в установленные законом сроки не провел торги.

Организатор торгов с жалобой не согласен, просит признать жалобу необоснованной.

Изучив представленные документы Организатором торгов Комиссия Томского УФАС России установила следующее:

Извещение о проведении торгов №21000005860000000050 опубликовано на сайте

<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000005860000000050> 24.01.2024.

Предмет торгов – Земельный участок с кадастровым номером 70:16:0300010:736, площадью 12 080 000 м².

На дату рассмотрения материалов дела договор не заключен.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ с учетом особенностей.

Представители Заявителя сообщили, что в 2022 году ИП Главы КФХ Бересневым В.Н. было подано заявление о предоставлении земельного участка без проведения торгов, однако МКУ «Администрации Шегарского района» было отказано в предоставлении данного участка без проведения торгов, кроме этого, постановление Администрации Шегарского района от 11.01.2024 №3 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» является незаконным и нарушает права ИП Главы КФХ Бересневым В.Н.

Комиссия Томского УФАС России, исследовав представленные документы сторон, приходит к выводу, что данный довод является необоснованным на основании следующего:

На основании статьи 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

В силу части 2 статьи 11 ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. В соответствии с пунктом 6 статьи 27 ЗК РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ).

Пунктом 2 статьи 22 ЗК РФ установлено, что земельные участки, за исключением, указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указаны в пункте 1

статьи 39.1 ЗК РФ.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, которые проводятся в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно пункту 1 статьи 10 указанного Федерального закона земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с п. 8 ст. 10 Федерального закона № 101-ФЗ 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 редакции, действовавшей до 01.01.2023).

Пунктом 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 для собственных нужд,

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 двадцати 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, муниципального округа или 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.

При этом ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон № 101-ФЗ не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме указанного в статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, то есть путем опубликования извещения о предоставлении земельного участка.

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.

В случае поступления 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 земельного участка.

21.06.2022 Бересневым В.Н. в Администрацию Шегарского района было подано заявление о предоставлении в аренду земельного участка с

кадастровым номером 70:16:0300010:736, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Шегарский район, площадью 12 080 000 кв.м для сельхозпроизводства.

27.06.2022 в Администрацию Шегарского района от главы КФХ Гусева М.А. поступило заявление о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 70:16:0300010:736 площадью 12 080 000 кв.м для сельхозпроизводства.

В связи с поступлением нескольких заявлений Администрацией главе КФХ Бересневу В.Н. направлен ответ от 01.07.2022 № 01-02-08-419/22 о том, что в связи с поступлением нескольких заявлений о предоставлении земельного участка решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду может быть принято по истечении десяти дней со дня опубликования извещения о земельном участке в средствах массовой информации.

04.07.2022 в Администрацию Шегарского района поступило заявление Главы КФХ Зинцова В.В. о заключении договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 70:16:0300010:736 площадью 12 080 000 кв.м для сельхозпроизводства в связи с преимущественным правом. По результатам рассмотрения указанного заявления Администрацией было принято решение от 08.07.2022 № 01-02-08-436/22 об отказе в заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 28 от 04.07.2017 и продлении срока действия договора, мотивированное тем, что договор в силу п. 7.7 считается прекращенным с 21.06.2022, в соответствии с п. 7.8 договора правила о возобновлении договора на неопределенный срок не применяются.

05.07.2022 в газете «Шегарский вестник» Администрацией опубликовано извещение о намерении предоставить земельный участок по адресу: Российская Федерация, Томская область, Шегарский район, из земель сельскохозяйственного назначения площадью 12 080 000 кв.м с кадастровым номером 70:16:0300010:736 для сельхозпроизводства в аренду. Также указано, что заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды от крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка, принимаются в письменном виде в течение 10 дней со дня опубликования данного извещения.

13.07.2022 в Администрацию Шегарского района поступило три заявления о намерении участвовать в аукционе на заключение договора аренды от Зинцовой Е.Н. (вх. № 3-123/22), от Зинцова В.В. (вх. № 3-285/11-16) и от Липовка С.А. (вх. № Л-314/17-8).

18.07.2022 мсх№01-02-08-474/2022 Администрация Шегарского района

направило письмо в адрес ИП Главе КФХ Бересневу В.Н. об отказе в предоставлении испрашиваемого земельного участка без проведения торгов, в связи с поступлением нескольких заявлений Крестьянский (фермерских) хозяйств.

12.04.2023 Береснев В.Н. повторно обратился в Администрацию Шегарского района с заявлением, в котором со ссылкой на положения п. 8 ст. 10, ст. 10.1 Федерального закона № 101-ФЗ просил предоставить в аренду без проведения торгов земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 70:16:0300010:736 площадью 12 080 000 кв.м. По результатам рассмотрения указанного заявления Администрацией направлено решение об отказе в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, выраженное в письме от 20.04.2023 № 01-02-08-245/23.

В связи с наличием судебного спора в Арбитражном суде Томской области по заявлению главы КФХ Зинцова В.В. о признании незаконным решения от 08.07.2022 № 01-02-08-436/22 об отказе в продлении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 70:16:0300010:736 площадью 12 080 000 кв.м (дело № А67-8666/2022), действия по организации и проведению аукциона в отношении земельного участка не осуществлялись до разрешения спора по существу и вступления судебного акта в законную силу.

Решением Арбитражного суда Томской области от 20.03.2023 по делу № А67-8666/2023 в удовлетворении требований главы КФХ Зинцова В.В. о признании незаконным решения от 08.07.2022 № 01-02-08-436/22 об отказе в продлении договора аренды земельного участка отказано. Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2023 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.08.2023 решение Арбитражного суда Томской области от 20.03.2023 по делу № А67-8666/2023 оставлено без изменения.

После всех судебных споров 10.10.2023 Администрации Шегарского района вынесено постановление № 850 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Однако, определением Арбитражного суда от 26.10.2023 по делу №А67-8867/2022 были приняты обеспечительные меры в виде запрета проведения торгов. Постановлением №953 от 08.11.2023 аукцион отменен.

Определением Арбитражного суда от 12.12.2023 обеспечительные меры отменены.

Постановлением Администрации Шегарского района от 11.01.2024 №3 «О проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды

земельного участка» объявлены торги.

В связи с вышеизложенным, 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.

Учитывая то обстоятельство, что на момент обращения предпринимателя с заявлением о предоставлении земельного участка, поступило несколько заявлений о предоставлении земельного участка Администрацией Шегарского района еще в 2022 году в соответствии с положениями ЗК РФ и Федерального закона № 101-ФЗ принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды данного земельного участка, однако данные действия не были совершены из-за наличия в указанный период в Арбитражном суде Томской области спора в отношении земельного участка с кадастровым номером 70:16:0300010:736 (дело № А67-8666/2022), рассмотрение которого по существу завершено в марте 2023 года (решение от 20.03.2023). В связи с подачей апелляционной жалобы указанное решение вступило в законную силу 07.06.2023 с момента вынесения постановления Седьмым арбитражным апелляционным судом. Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.08.2023 решение Арбитражного суда Томской области от 20.03.2023 по делу № А67-8666/2023 оставлено без изменения.

Между тем, представителями Заявителя на заседании Комиссии Томского УФАС России сообщили, что поданные заявки Организатором торгов не рассмотрены, не проведен аукцион и не подведены итоги процедуры.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно извещения о проведении аукциона:

Дата рассмотрения заявок - 28.02.2024

Дата и время проведения аукциона - 29.02.2024 14:30 (МСК+4)

Комиссией Томского УФАС России установлено, что Организатором торгов не рассмотрены поданные заявки и не подведены итоги в срок.

Согласно уведомления Томского УФАС России от 26.02.2024 №АА/1015/24 о поступлении жалобы Организатора торгов уведомлен о том, что частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Таким образом, уведомление о поступлении жалобы приостанавливает действия именно в части заключения договора, а не проведения торгов.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ и признает жалобу обоснованной в части не рассмотрения заявок и не подведения итогов процедуры.

На основании выявленных нарушений, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдать МКУ «Администрации Шегарского района» предписание об устранении выявленных нарушений

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь статьей 18.1 Закона №135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Главы КФХ Береснева В.Н. (вх.№1432/24 от 22.02.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов – МКУ «Администрации Шегарского района» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:16:0300010:736, площадью 12 080 000 м² (извещение №21000005860000000050, лот №1) обоснованной в части не рассмотрения заявок и не подведения итогов процедуры.
2. В действиях Организатором торгов выявлены нарушения пункта 9 статьи 39.12 ЗК.
3. Выдать предписание для устранения нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев в установленном законом порядке.

2024-1882