ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 03-01-03/11-2022

о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

«28» октября 2022 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

В управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение ООО «Колосок» о возможном нарушении антимонопольного законодательства при осуществлении Администрацией Лопатинского района Пензенской области (далее – Администрация) действий, направленных на предоставление в аренду земельного участка площадью 235 917 кв.м. с кадастровым номером 58:15:0511201:220, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения (далее – Земельный участок).

Из заявления следует, что Администрацией в противоречие действующему законодательству РФ не размещено извещение о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды Земельного участка на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Официальный сайт). Кроме того, на официальном сайте Администрации указанное извещение опубликовано по истечении даты окончания приема заявлений от заинтересованных лиц.

В ходе рассмотрения поступившей информации антимонопольным органом установлено следующее.

25.11.2021 Администрацией в соответствии со статьей 11.10 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) вынесено постановление № 537 (далее – Постановление № 537), которым утверждена схема расположения Земельного участка на кадастровом плане территории площадью 235917 кв.м., присвоен адрес (местоположение) Земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Лопатинский район, Старовершаутский сельсовет, установлен вид разрешенного использования: растениеводство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, также указано, что «земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной собственности».

Из пояснений Администрации от 19.09.1011 (исх. № 1815) следует, что по Постановлению № 537 Земельный участок постановлен на кадастровый учет.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.12.2021 кадастровый номер Земельного участка - 58:15:0511201:220, дата присвоения кадастрового номера – 23.12.2021.

07.04.2022 <...> обратилась в Администрацию с заявлением о предоставлении Земельного участка в аренду на 49 лет.

25.04.2022 на официальном сайте Администрации (<https://lopatingo.pnzreg.ru/news/auktsionny/399794/>) размещено сообщение следующего содержания: «Администрация Лопатинского района Пензенской области сообщает о возможности предоставления в аренду на 49 лет, в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, земельного участка, с кадастровым номером 58:15:0511201:220, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 235917 кв.м, разрешенное использование: растениеводство, находящийся по адресу: Пензенская область, Лопатинский район, Старовершаутский сельсовет.

Крестьянские (фермерские) хозяйства, заинтересованные в предоставлении данного земельного участка, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и на официальном сайте администрации Лопатинского района Пензенской области могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка. Заявления подаются в администрацию Лопатинского района Пензенской области по адресу: Пензенская область, Лопатинский район, с. Лопатино, ул. Пионерская, 29, в письменной форме, лично или представителем заявителя, имеющим доверенность, с 26.04.2020 по 25.05.2022 в рабочие дни с 9.00 до 16.00, перерыв на обед с 12.00 до 13.00 (по московскому времени).

Прием граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории будет осуществляться в рабочие дни с 9.00 до 16.00, перерыв на обед с 12.00 до 13.00 (по московскому времени), в администрации Лопатинского района Пензенской области по адресу: Пензенская область, Лопатинский район, с. Лопатино, ул. Пионерская, 29».

В последующем Администрацией вынесено постановление от 26.05.2022 № 270 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду», согласно которому в соответствии со статьей 11, статьей 39.14 ЗК РФ, рассмотрев заявление <...> и учитывая, что после публикации о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду, в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ, заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступали, Администрация постановила предоставить <...> Земельный участок в аренду на 49 лет.

Между Администрацией (Арендодатель) и <...> (Арендатор) заключен договор аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка от 06.06.2022 № 13 (далее – Договор аренды).

Пунктами 1.1, 1.2 Договора аренды предусмотрено, что Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, состоящий из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:15:0511201:220, площадью 235917 кв.м., разрешенное использование: растениеводство, находящийся по адресу: Пензенская область, Лопатинский район, Старовершаутский сельсовет, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Срок аренды земельного участка устанавливается на 49 (сорок девять) лет с 06.06.2022 по 05.06.2071.

Правоотношения по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что 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.

Согласно подпункту 15 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 гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 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 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 (далее – КФХ) 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 случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, КФХ 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 (подпункт 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ).

Таким образом, земельный участок может быть предоставлен иным гражданам, КФХ для осуществления их деятельности без проведения конкурентных процедур на основании предоставленного заявления при условии, что заявитель является единственным претендентом на испрашиваемый земельный участок. При этом наличие иных лиц, заинтересованных в приобретении прав на этот земельный участок и подавших заявление о намерении участвовать в аукционе, является основанием для проведения конкурентных процедур - аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

В подтверждение размещения в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ извещения о предоставлении земельного участка, Администрацией предоставлено Извещение о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе № 250422/0140445/04 (далее - Извещение), сформированное на Официальном сайте, а также скрин-шот с Официального сайта с указанным Извещением.

Вместе с тем, согласно представленной 20.10.2022 Центром поддержки пользователей Официального сайта информации извещение № 250422/0140445/04 в списке извещений сайта www.torgi.gov.ru не найдено.

Кроме того, анализ информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, позволил антимонопольному органу прийти к выводу об отсутствии на Официальном сайте публикации Извещения о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 58:15:0511201:220, что подтверждается актом осмотра Официального сайта от 21.10.2022.

Таким образом, при предоставлении Земельного участка в аренду <...> Администрацией в нарушение требований статьи 39.18 Земельного кодекса РФ не размещено соответствующее извещение о предоставлении Земельного участка на Официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Исходя из положений подпункта 1 пункта 1, подпунктов 2 и 3 пункта 2 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации закрепление в качестве обязательных для уполномоченного органа последовательных действий по опубликованию извещений о предоставлении земельных участков и указанию в извещениях способов подачи таких заявлений, направлено на максимальное обеспечение возможности для граждан и юридических лиц заявить о своем намерении.

Правовое регулирование порядка предоставления земельных участков с обязательным предварительным опубликованием соответствующих извещений и проведением в последующем торгов, обеспечивает эффективное использование публичной собственности, гарантирует справедливое и открытое распределение таких земель, направлено на создание равного доступа всех заинтересованных лиц к приобретению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исключение необоснованного приоритета земельных прав одних землепользователей по отношению к другим.

Опубликование извещения о предоставлении земельного участка, в порядке, предусмотренном статьей 39.18 ЗК РФ, позволяет привлечь всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечивает равный доступ хозяйствующим субъектам к возможности получения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На данной 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 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу (Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 N 4224/10).

Согласно правовой позиции, отраженной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и КФХ для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2020, 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.

В пунктах 74, 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Допущенное Администрацией нарушение порядка передачи земельных участков в пользование влечет ограничение прав неопределенного круга лиц, в том числе осуществляющих предпринимательскую деятельность, а также публично-правового образования, поскольку неопубликование извещения о предоставлении земельных участков в порядке, предусмотренном подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ, лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции.

Кроме того, несоблюдение Администрацией публичных процедур при предоставлении земельного участка сельскохозяйственного назначения привело к созданию необоснованных преимущественных условий осуществления сельскохозяйственной деятельности Арендатором и ограничению возможности иным хозяйствующим субъектам, конкурировать за получение вышеуказанного земельного участка, и, как следствие, осуществление деятельности с его использованием.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

С учетом вышеизложенного Пензенское УФАС России приходит к выводу, что в вышеуказанных действиях Администрации Лопатинского района Пензенской области, выразившихся в передаче по Договору аренды без соблюдения публичных процедур, предусмотренных статьей 39.18 ЗК РФ, Земельного участка сельскохозяйственного назначения, что привело (могло привести) к ограничению конкуренции за право доступа к земельному ресурсу, а также на соответствующий товарный рынок производства сельскохозяйственной продукции иным хозяйствующим субъектам, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе выдача предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 данного закона в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии

мер по устранению последствий такого нарушения.

Учитывая вышеизложенное, в связи с наличием в действиях Администрации, признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Пензенское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию Лопатинского района Пензенской области о необходимости прекращения указанных действий **в срок до 23 ноября 2022 года**, для чего:

1. Совершить действия, направленные на возврат в государственную (муниципальную) казну земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номером 58:15:0511201:220, переданного <...> по Договору аренды от 06.06.2022 № 13.
2. О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения с приложением надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих исполнение вышеуказанных действий.