

АЯ-06/1321 от 08.02.2021 г.

На основании приказов Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 03.11.2020 №02/308-пр и от 27.11.2020 №01/362-пр была проведена плановая выездная проверка в отношении Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан (422470, Республика Татарстан, район Дрожжановский, село Старое Дрожжаное, улица Центральная, дом 13, ИНН 1617003268).

В ходе проведения проверки установлено следующее.

Между Палатой имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан (далее - Палата), в лице Председателя Палаты и СПССК «ДУСЛЫК» (ИНН 1617006438, ОГРН 1181690043446) был заключен договор аренды земельного участка №25-071-1067 от 06 декабря 2018 года.

По договору аренды №25-071-1067 от 06.12.2018 года СПССК «ДУСЛЫК» (ИНН 1617006438, ОГРН 1181690043446) был предоставлен во владение и пользование земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 16:17:110601:172, общая площадь - 69 702 кв.в., расположенного в Новоишлинском сельском поселении Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства, срок договора аренды – 5 лет, стоимость арендной платы – 3 167,95 рублей в год.

Указанный договор аренды земельного участка Палата заключила на основании заявления СПССК «ДУСЛЫК» (ИНН 1617006438, ОГРН 1181690043446) от 25.09.2018, а также во исполнение постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан №682 от 06.12.2018 года.

Указанный договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства Палата заключила в отсутствие извещений о предоставлении земельного участка на сайте <https://torgi.gov.ru>, на сайте Палаты, а также местном печатном периодическом издании (доказательств обратного Палата не представила). Отсутствие извещений о предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Федеральному закону от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в силу следующего.

Согласно подпункту 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 Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Особенности предоставления земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации установлены Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Согласно пункту 1 статьи 1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения указанный Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения,

применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения участниками отношений, регулируемых указанным Законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, в связи с чем юридические лица являются участниками правоотношений, связанные с владением, пользованием земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

Случаи предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьей 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 8 статьи 10 Закона 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 ЗК РФ

Ни ЗК РФ, ни Закон об обороте земель не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме порядка, указанного в статье 39.18 ЗК РФ.

Следовательно, предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. 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 ЗК РФ (пункт 8 статьи 10 Закона об обороте).

Таким образом, заявление крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации, участвующей в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, о предоставлении земельного участка без проведения торгов в соответствии с пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте в любом случае рассматривается по правилам статьи 39.18 ЗК РФ.

Указанная позиция разделяется судебной практикой (судебные акты Верховного суда

Российской Федерации от 7 мая 2018 №306-ЭС18-4157, Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.12.2018 по делу №А74-12448/2017, Арбитражного суда Центрального округа от 6 марта 2018 г. №А68-9719/2016, Арбитражного суда Северо-Кавказского от 06 ноября 2019 по делу №63-2042/2019, Арбитражного суда Республики Татарстан по делу №А65-4544/2020).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления этого заявления, 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 пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

Требования к содержанию извещения указаны в пункте 2 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 (пункт 4 статьи 39.18 ЗК РФ) и только в случае, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления от иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из действий, определенных в пункте 5 статьи 39.18 ЗК РФ, направленные на удовлетворение поступившего заявления.

При поступлении 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, определенные в пункте 7 статьи 39.18 ЗК РФ, об отказе в предоставлении земельного участка без конкурсных процедур, обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, а также принимает решение о проведении соответствующего аукциона.

Положения ст. 39.18 ЗК РФ предполагают соблюдение интересов лиц, которые помимо заявителя также заинтересованы в предоставлении земельных участков для вышеперечисленных целей.

Процедура, связанная с рассмотрением заявлений граждан на предоставление земельных участков для осуществления сельскохозяйственной деятельности и опубликованием соответствующего извещения, направлена на выявление потенциальных приобретателей таких земельных участков.

Отсутствие публикации извещения в печатных изданиях и интернет ресурсе о предоставлении земельных участков лишает потенциальных приобретателей на равных правах принимать участие в распределении муниципальных земельных участков, препятствуя реализации цели выставления земельных участков на публичную продажу, ущемляет права и свободы неограниченного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона 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).

Таким образом, действия Палаты и Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан, выразившиеся в издании постановления Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан №682 от 06.12.2018 года и заключении договора аренды №25-071-1067 от 06.12.2018 года без надлежащего опубликования о предоставлении земельных участков, предусмотренного статьёй 39.18 ЗК РФ, содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции, что выразилось в заключении договора аренды №25-071-1067 от 06.12.2018 года без надлежащего опубликования о предоставлении земельных участков, предусмотренного статьёй 39.18 ЗК РФ, Татарстанское УФАС России предупреждает Палату имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путём возврата из владения и пользования СПССК «ДУСЛЫК» земельного участка с кадастровым номером 16:17:110601:172 в муниципальную казну Дрожжановского муниципального района.

Предупреждение необходимо выполнить в течение 60 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>

(должностное лицо)