

Заказчик –

Администрация Анучинского
муниципального округа
Приморского края

ул. Лазо д. 6, с. Анучино,
Анучинский район, Приморский
край, 692300

Заявитель –

ООО «Союзный контрактный
оператор»

пр-кт Мира, д. 131, помещ. 3/1, оф.
39,

вн. тер. г. Муниципальный округ

Ростокино, г. Москва, 129226,

РЕШЕНИЕ

дело № 025/10/18.1-175/2024

6 марта 2024 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Заместитель председателя комиссии: <...>– начальник отдела контроля торгов и органов власти;

Члены комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти;

<...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов

власти, рассмотрев жалобу ООО «Союзный контрактный оператор» (далее - Заявитель),

в присутствии:

от Заявителя: представитель не явился;

от Организатора торгов посредством видеоконференцсвязи: <...> – представитель по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Союзный контрактный оператор» на действия Организатора торгов – Администрация Анучинского муниципального округа Приморского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 21000027880000000059, лот № 1-5).

По мнению Заявителя, Организатор торгов допустил нарушение порядка размещения информации о проведении аукциона.

Оценив доводы, изложенные Заявителем и Организатором торгов, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 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.

В силу подпункта 1 пункта 5 статьи 39.18 ЗК РФ если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган в срок не позднее десяти дней осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 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 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.

Согласно части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях

данных муниципальных образований.

В соответствии с постановлением Правительства Приморского края от 28.03.2023 №207-пп Анучинский муниципальный округ Приморского края включен в перечень муниципальных образований Приморского края, на территориях которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся.

Из буквального толкования вышеуказанных положений следует, что в случае осуществления аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ Администрация Анучинского муниципального округа Приморского края вправе не проводить аукционы в электронной форме.

23.01.2024 Организатором торгов размещены извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов – 5 лотов.

Согласно доводам жалобы, по лотам № 3 и № 4 должен проводиться исключительно электронный аукцион поскольку указан вид разрешенного использования прямо непоименованный в части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ.

В соответствии с представленными пояснениями Организатора торгов, Лот №3 - земельный участок с кадастровым номером 25:01:020556:219, площадью 800 кв.м, разрешённое использование ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения ошибочно был включен в аукционную документацию (нормы части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ при проведении аукциона по данному лоту неприменимы, так как данный аукцион проводится не в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ).

В отношении данного лота, действующим законодательством не предусмотрены процедуры торгов - на основании подпункта 19 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта,

гражданину для ведения личного подсобного хозяйства.

Следовательно, разместив извещение о проведении аукциона Организатор торгов допустил нарушение подпункта 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ, подпункта 19 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Лот №4 земельный участок с кадастровым номером 25:01:000000:1204, площадью 228000 кв.м, разрешённое использование сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Заявление на предоставление данного участка в аренду (вх.6495 от 24.10.2023) рассматривалось в рамках статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. В рамках рассмотрения заявления в соответствии с п.п. 1 п. 1 ст.39.18 ЗК РФ администрацией подано извещение о предоставлении земельного участка для указанных целей. В 30-ти дневный срок с момента опубликования извещения, было получено заявление от другого физического лица о намерении участвовать в аукционе. В соответствии с ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении (распоряжение администрации Анучинского муниципального округа от 15.01.2024 №20-р).

Статьей 39.18 ЗК РФ не определены виды не установлена градация по видам разрешенного использования, а лишь указано на особенности предоставления участка «гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности». В соответствии с Федеральным законом от 11.06.2003 N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (п. 1 ст. 11) «Для осуществления фермерским хозяйством его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения». На основании изложенного, предоставление земельного участка с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» в рамках статьи 39.18 ЗК РФ не противоречит действующему законодательству.

Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение о

проведении аукциона должно содержать о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

На территории Анучинского муниципального округа решением Думы Анучинского муниципального округа №177-НПА от 28.04.2021 утвержден перечень имущества (в том числе земельных участков), в отношении которых установлены льготы по внесению арендной платы.

Ни один из земельных участков, внесенных в аукцион N 21000027880000000059 не внесен в данный перечень, следовательно, льгот по установлению арендной платы не предусмотрено.

Учитывая изложенное, Комиссия Приморского УФАС России, приходит к выводу о том, что отсутствие сведений о льготах в извещении в отсутствие таких льгот не противоречит требованиям действующего законодательства.

Согласно доводам жалобы, Заявитель полагает, что в проект договора неправомерно не включены сведения, поименованные в части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Как отмечено выше, порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков регулируется положениями Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru в составе извещения о проведении аукциона №21000027880000000059 размещен типовой проект договора аренды земельного участка.

Аукцион на право заключения договора аренды проводится в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, устанавливающими требования в том числе к размещению проекта

договора аренды. При этом положениями данного кодекса не установлены требования о размещении организатором проекта договора индивидуально по каждому лоту. В связи с тем, что аукцион проводится только в отношении земельных участков, предоставляемых на праве аренды, организатором размещен типовой вариант договора аренды.

В извещении N 21000027880000000059 и прилагаемых к нему документах, отсутствуют сведения о приватизации зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, расположенных на реализуемых земельных участках, вышеуказанный аукцион проводится на основании Земельного кодекса РФ. Следовательно, в рассматриваемом случае нормы Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не применимы.

Учитывая изложенное, Комиссия Приморского УФАС России приходит к выводу о том, что довод Заявителя в указанной части не нашел своего подтверждения.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Комиссия Приморского УФАС России приняла решение выдать предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Союзный контрактный оператор» на действия Организатора торгов – Администрация Анучинского муниципального округа Приморского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 21000027880000000059) обоснованной.

2. Признать, что Организатор торгов допустил нарушение подпункта 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ, подпункта 19 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.
3. Выдавать обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>