

ИП Тихонов В.С.

Администрация Лужского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-1276/2021

30 июня 2021 года
Санкт-Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

в присутствии на заседании Комиссии от 21.06.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области:

от Заявителя – ИП Тихонов В.С.:

в присутствии на заседании Комиссии от 30.06.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области:

от Заявителя – ИП Тихонов В.С.:

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ИП Тихонов В.С. на действия Администрации МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области» (далее – Администрация),

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба ИП Тихонов В.С. (вх. № 6407 от 07.06.2021) на действия Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация) при опубликовании извещения о предварительном согласовании земельного участка площадью 335891 кв. м. с кадастровым номером 47:29:0352001:1623 для иных видов сельскохозяйственного использования, из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Толмачевское городское поселение (изв. №290421/8769178/01 от 29.04.2021).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемая процедура проводится Администрацией с нарушениями Закона о защите конкуренции, «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 (далее – Земельный кодекс).

Администрацией Лужского муниципального района Ленинградской области представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Администрация считает жалобу ИП Тихонов В.С. необоснованной.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав правовую позицию представителя Администрации, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

29.04.2021 Администрацией на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 290421/8769178/01 о предварительном согласовании земельного участка площадью 335891 кв. м. с кадастровым номером 47:29:0352001:1623 для иных видов сельскохозяйственного использования, из категории земель

сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Толмачевское городское поселение.

В жалобе Заявителем указано на то, что Администрацией допущены существенные нарушения действующего законодательства при формировании сведений и проведении процедуры предварительного согласования в отношении земельного участка, являющегося предметом проводимой процедуры.

Согласно части 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс 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.

Согласно первому, шестому и седьмому доводу жалобы, Заявитель указывает, что 01.03.2021 им в адрес Администрации направлено заявление о предоставлении в аренду земельного участка, являющегося предметом процедуры предварительного согласия.

Как указано Заявителем в доводах жалобы, ответ от Администрации не поступил, однако 29.04.2021 (согласно дате отправления на конверте) посредством Почты России в адрес Заявителя поступило письмо исх. № 016-3944/2021 от 30.03.2021, содержащее сведения о том, что в ЕГРН сведения о земельном участке с кадастровым номером 47:29:352001:1623 отсутствуют.

Представитель Администрации в ходе заседания Комиссии пояснил, что в ЕГРН содержатся сведения о характеристиках объекта с кадастровым номером - 47:29:0352001:1623, однако земельный участок с кадастровым номером - 47:29:0352001:1623 сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет Администрацией в рамках реализации муниципального контракта от 06.04.2020 № 2 на выполнение работ по проведению кадастровых работ, по образованию земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Представитель Администрации пояснил, что Администрацией в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ было принято решение распорядиться земельным участком с кадастровым номером 47:29:0352001:1623 и опубликовать извещение о предоставлении в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности 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».

Представитель Администрации указал, что во исполнение требований земельного законодательства 30.03.2021 г. Тихонов В.С. уведомлен о допущенной ошибке в указании кадастрового номера испрашиваемого земельного участка для возможности в дальнейшем принять участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:29:0352001:1623.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что согласно дате отправления письма (исх. № 016-3944/2021 от 30.03.2021), указанной на конверте, Администрацией нарушены сроки уведомления Заявителя о вышеуказанных обстоятельствах.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 39.18 Земельного кодекса 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.

Комиссией установлено, что заявление о предоставлении земельного участка, являющегося предметом рассматриваемой процедуры поступило в Администрацию 01.03.2021 (№ 024-3283/2021 от 01.03.2021). При этом письмо о наличии в заявлении некорректно указанных сведений направлено Администрацией в адрес Тихонова В.С. только 29.04.2021.

Кроме того, опубликование извещения, согласно официальному сайту аналогично датировано 29.04.2021, что превышает срок, установленный частью 1 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ в тридцать дней.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Администрации нарушения требований действующего законодательства при организации процедуры предварительного согласования земельного участка площадью 335891 кв. м. с кадастровым номером 47:29:0352001:1623 для иных видов сельскохозяйственного использования, из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Толмачевское городское поселение.

Вместе с тем, выявленное нарушение не повлияло на процедуру осуществления предварительного согласования указанного земельного участка, в связи с чем Комиссией принято решение не выдавать Администрации обязательное для исполнения предписание.

Согласно второму доводу жалобы, Заявитель указывает, что, по его мнению, содержание извещения не соответствует действующему законодательству, поскольку в извещении отсутствует указание на то, что заявления принимаются только от участников программ государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства.

Представитель Администрации пояснил, что предоставление земельного участка для сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Закона 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 РФ.

Согласно пункту 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, то соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

Представитель Администрации пояснил, что 28.05.2021 (вх. № 024-9014/2021 от 28.05.2021) в срок, установленный частью 7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ поступили заявления от гр. Иванова Игоря Николаевича, от гр. Трапезова Валерия Валериевича (вх. № 024-9015/2021) о намерении участвовать в аукционе, в связи с чем, Администрацией было принято решение от 01.06.2021 № 1670 «О подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в Толмачевском городском поселении», о чем заявитель был уведомлен 01.06.2021 № 016-4907/2021.

На основании вышеизложенного, ознакомившись с представленными документами, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях Администрации нарушений в части второго довода жалобы Заявителя.

Согласно третьему и четвертому доводам жалобы, Заявитель указывает, что в действиях Администрации, по его мнению, имеются признаки нарушения требований статьи 39.14 Земельного кодекса РФ.

Представитель Администрации пояснил, что согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденным

Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020 определено, что случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Из подпункта 12 пункта 2 указанной статьи Земельного кодекса Российской Федерации следует, что 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 от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации» статья дополнена пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте, который устанавливает, что 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.

Однако, возможность предоставления земельного участка без проведения торгов связана с отсутствием заявлений от иных заинтересованных лиц о предоставлении данного земельного участка.

При этом ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни Закон об обороте не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме порядка, указанного в статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 8 статьи 10 Закона об обороте).

Таким образом, заявление крестьянского (фермерского) 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 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом то обстоятельство, что участники торгов участвуют в государственных программах поддержки сельского хозяйства, не имеет правового значения при рассмотрении заявления в порядке статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представитель Администрации пояснил, что относительно извещения о предоставлении в аренду земельного участка, проводимого в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте, в аукционе принимают участие крестьянские (фермерские) хозяйства, как участвующие, так и не участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, и сельскохозяйственные организации, участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

С учетом вышеизложенного, представление документов о программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности не влияет на вышеуказанный порядок предоставления земельных участков при наличии заявления иных лиц, желающих приобрести соответствующий земельный участок.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях Администрации нарушений в части данных доводов жалобы Заявителя.

Согласно пятому доводу жалобы Заявителя, указано, что годовая стоимость аренды земельного участка без торгов и с торгами, существенно отличается. При получении земельного участка без торгов стоимость рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2015 № 520 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области», а в случае аукциона - рыночная стоимость годовой арендной платы.

Представитель Администрации по данному доводу жалобы пояснил, что согласно пункту 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальная цена

предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии с частью 16 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

На основании вышеизложенного, Комиссия не усматривает в действиях Администрации нарушений в части данного довода жалобы Заявителя.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав пояснения Администрации, изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Администрации нарушений действующего законодательства при проведении процедуры предварительного согласования в отношении спорного земельного участка.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Тихонов В.С. на действия Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области при опубликовании извещения о предварительном согласовании земельного участка земельного участка площадью 335891 кв. м. с кадастровым номером 47:29:0352001:1623 для иных видов сельскохозяйственного использования, из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Толмачевское городское поселение (изв. №290421/8769178/01 от 29.04.2021), обоснованной;
2. Признать в действиях Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области нарушение порядка проведения процедуры предварительного согласования земельного участка;
3. Предписание Администрации не выдавать, поскольку выявленное

нарушение не повлияло на порядок проведения процедуры предварительного согласования земельного участка.