

Предупреждение

Территориальное управление
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Нижегородской
области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),

КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ

НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

По результатам осуществления полномочий по контролю за соблюдением требований антимонопольного законодательства Управлением Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее – Нижегородское УФАС России) установлено следующее.

В Нижегородское УФАС России поступила коллективная жалоба глав КФХ на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области (далее — Управление Росимущества) при заключении договоров аренды земельных участков без проведения конкурсных процедур.

По итогам рассмотрения указанной жалобы Нижегородское УФАС

России пришло к следующим выводам.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном главой V.1 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 6 статьи 27 Земельного Кодекса Российской Федерации оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее — Федеральный закон).

Наряду с этим, согласно пункту 1 статьи 10 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 частью 1 статьи 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно части 1 статьи 78 Земельного кодекса РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Исходя из классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, сельскохозяйственное использование, включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предполагается возможность предоставления земельного участка для целей ведения огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных без проведения аукционов.

Исходя из смысла вышеуказанной нормы, исключениями являются: огородничество, сенокосение (код — 1.19), выпас сельскохозяйственных животных (код — 1.20).

Таким образом, список случаев, при которых возможно предоставление земельных участков без проведения конкурентных процедур законодательно ограничен, в то время, как содержание вида разрешенного использования — сельскохозяйственное назначение является более расширенным.

Согласно статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Как установлено, Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области (далее — Территориальное управление) в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации на официальном сайте torgi.gov.ru, а также в газете «Арзамасская правда» 27.04.2018 было опубликовано информационное извещение о возможности предоставления в аренду 36 земельных участков, образуемых из земельного участка сельскохозяйственного

назначения с кадастровым номером 52:41:0000000:98, площадью 37598300 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Арзамасский район, возле с. Б. Туманово и с. М. Туманово.

В адрес Территориального управления поступили заявления о намерении участвовать в торгах по вышеуказанному извещению от 6 потенциальных участников.

Однако решение о проведении аукциона Территориальным управлением принято не было, а в проведении аукциона отказано.

Вместе с тем, в марте 2020 года Территориальное управление на основании подп. 19 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставило в аренду без проведения торгов земельные участки образованные из земельного участка с кадастровым номером 52:41:0000000:98, вид разрешенного использования — сельскохозяйственное использование (зона сельскохозяйственных угодий).

Земельные участки, образованные из земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 52:41:0000000:98, предоставлены без торгов на основании пункта 19 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса 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.

Пункт 8 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что предоставление земельных участков гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18 настоящего Кодекса, согласно пункту 1 которой в случае поступления подобного заявления уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления заявления, совершает одно из следующих действий: обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в установленном порядке и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"; либо принимает решение 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Согласно письму Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество) от 30.07.2019 № МП-10/25341, Росимущество дает предварительное согласование предоставления в аренду земельных участков, образуемых из земельного участка с кадастровым номером 52:41:0000000:98, однако, уточняя, что данные участки предоставляются для сенокошения.

Однако Управление Росимущества предоставило земельные участки с видом разрешенного использования — сельскохозяйственное использование.

В качестве исключения из общего правила о предоставлении земельных участков по результатам аукциона, предусмотрена возможность предоставления в аренду земельных участков без проведения торгов гражданам (подпункт 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации) для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельных участков, расположенных за границами населенного пункта, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, то есть, не в целях осуществления предпринимательской деятельности, а в целях обеспечения личных потребностей граждан, ведения ими личного подсобного хозяйства.

Для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок может быть предоставлен без проведения аукциона на основании предоставленного заявления при условии, что это крестьянское (фермерское) хозяйство 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.

Предоставление земельных участков без проведения торгов нарушает установленный статьями 39.6, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации

Федерации порядок распоряжения земельными участками, посягает на публичные интересы в сфере оборота земельных участков, относящихся к государственной и муниципальной собственности.

Правовое регулирование порядка предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения 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.

В том случае, если участок необходим для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства (предпринимательской деятельности), в том числе для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, земельный участок должен предоставляться в аренду на основании подпункта 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ с соблюдением установленных статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации требований.

Иное истолкование и применение названных норм Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе предоставление главам крестьянских (фермерских) хозяйств земельных участков для фактического осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, но под видом заключения договора с гражданином, позволит игнорировать требования подпункта 15 пункта 2 статьи 39.6, статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, обеспечивающих справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельных участков, исключающих предоставление необоснованных преимуществ.

Исходя из вышеизложенного, следует, что Управлением Росимущества гражданам, главам крестьянских (фермерских) хозяйств предоставлены земельные участки с видом разрешенного использования — сельскохозяйственное использование (зона сельскохозяйственных угодий), что в свою очередь, не соответствует исключениям указанным в подпункте 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в действиях Территориального управления усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно предоставление земельных участков без

проведения установленных Федеральным законодательством торгов.

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции 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 хозяйствующему субъекту, 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 (далее — предупреждение).

На основании пункта 2 вышеуказанной статьи предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях Управления Росимущества признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Нижегородское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения действий, нарушающих антимонопольное законодательство, а именно: вернуть 36 земельных участков, образуемых из земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 52:41:0000000:98, площадью 37598300 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, Арзамасский район, возле с. Б. Туманово и с. М. Туманово в государственную казну **в срок до 19.04.2021**.

О выполнении предупреждения сообщить в Нижегородское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления

<...>

2021-4449