

Решение № 05-04.1/53-17

о признании жалобы необоснованной

23.05.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – временно исполняющий обязанности руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – временно исполняющего обязанности начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие:

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу крестьянского фермерского хозяйства «Горячий ключ» (далее – КФХ «Горячий ключ», Заявитель) на действия Администрации Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, общей площадью 67 310 914 кв.м., местоположение: Омская область, Любинский район, в границах Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области (далее – земельный участок) (извещение о проведении торгов № 120318/6920041/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии представителей КФХ «Горячий ключ» – <...> (личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 05.03.2018 без номера, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 05.03.2018 без номера, личность удостоверена паспортом);

при участии представителей Администрации – <...> (решение от 27.11.2015 № 49 «Об избрании главы Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 16.05.2018 № 3, удостоверение № 679), <...> (доверенность от 16.05.2018 № 2, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 16.05.2018 № 1, личность удостоверена паспортом);

в присутствии представителя ООО «Бега» – <...> (доверенность от 15.05.2018 без номера, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 10.05.2018 № 4128), который полагает, что Организатором торгов при проведении аукциона нарушены положения действующего законодательства.

Заявитель указывает, что в рамках реализации инвестиционного проекта, включенного в реестр масштабных инвестиционных проектов (распоряжение Министерства экономики Омской области от 06.12.2017 № 1035-к), КФХ «Горячий ключ» инициировало процедуру, результатом которой должно явиться предоставление земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, расположенного в границах Камышловского сельского поселения Любинского района Омской области, без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Омской области.

10.01.2018 распоряжением Министерства экономики Омской области № 3-к инвестиционный проект КФХ «Горячий ключ» «Расширение животноводческого комплекса молочного направления» признан соответствующим критерию, установленному пунктом 1 статьи 4 Закона Омской области от 16.07.2015 № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

На стадии согласования проекта распоряжения Губернатора Омской области Администрация, отказав в согласовании проекта, приняла решение о реализации участка, испрашиваемого КФХ «Горячий ключ», с торгов.

12.03.2018 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Администрацией было опубликовано извещение о проведении аукциона (№ 120318/6920041/01).

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 12.04.2018.

Дата проведения аукциона – 18.04.2018.

КФХ «Горячий ключ» сочло свои права и охраняемые законом интересы нарушенными и обратилось в суд с заявлением, в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о признании незаконным решения Администрации, выраженное в постановлении от 12.03.2018 № 19-п «О проведении открытого аукциона по аренде земельного участка».

В рамках спора по делу № А46-5427/2018, Арбитражным судом Омской области были приняты обеспечительные меры в виде запрета Администрации совершать какие-либо действия, направленные на отчуждение спорного земельного участка.

07.05.2018 по заявлению одного из лиц, подавших заявку на участие в оспариваемом аукционе, обеспечительные меры были отменены.

Администрацией в адрес участников аукциона были направлены электронные письма, в соответствии с которыми торги, назначенные на 18.04.2018, состоятся 10.05.2018.

При этом, каких-либо сведений о результатах торгов, о переносе даты торгов, о приостановлении/возобновлении торгов на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Администрацией размещено не было.

По мнению Заявителя, учитывая, что торги, назначенные на 18.04.2018, должны были быть

отменены, в связи с наличием обеспечительных мер, следующая дата торгов не может быть назначена без опубликования соответствующего извещения и без соблюдения процедуры, установленной действующим законодательством.

На основании изложенного, Заявитель просит приостановить проведение аукциона и обязать Организатора торгов – Администрацию устранить нарушения в проведении указанного аукциона.

На заседаниях Комиссии 18.05.2018 и 23.05.2018 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе КФХ «Горячий ключ» (вх. Омского УФАС России от 10.05.2018 № 4128), а также указал, что в силу пунктов 14, 17 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) спорный земельный участок не может быть предметом торгов, поскольку:

- является объектом регионального значения;

- в Министерство экономики Омской области подано заявление о предварительном согласовании его предоставления без проведения процедуры торгов.

В материалы дела № 05-04.1/53-18 Заявителем представлены копии следующих документов:

- заявления КФХ «Горячий ключ» от 11.12.2017;

- распоряжения Министерства экономики Омской области от 06.12.2017 № 1035-к «О включении инвестиционного проекта в реестр масштабных инвестиционных проектов»;

- распоряжения Министерства экономики Омской области от 10.01.2018 № 3-к «О соответствии инвестиционного проекта «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ» критерию, установленному Законом Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

- паспорта инвестиционного проекта «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ»;

- решения Совета Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области от 12.02.2018 № 4 «Об отказе в согласовании проекта распоряжения Губернатора Омской области «О соответствии инвестиционного проекта «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ» критерию, установленному Законом Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

- распоряжения Министерства экономики Омской области от 21.02.2018 № 114-к «Об отмене решения Министерства экономики Омской области о соответствии инвестиционного проекта «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ» критерию, установленному пунктом 1 статьи 4 Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

- распоряжения Министерства экономики Омской области от 26.03.2018 № 202-к «О соответствии инвестиционного проекта «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ» критерию, установленному Законом Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях

предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

– решения Арбитражного суда Омской области от 06.04.2018 № А46-3516/2018;

– представления прокуратуры Любинского муниципального района Омской области от 10.04.2018 № 7-06-2018/1193;

– письма Администрации от 23.04.2018 № 182;

– постановления Администрации от 11.05.2018 № 40-п «О назначении проведения открытого аукциона по аренде земельного участка»;

– уведомления Администрации от 07.05.2018 № 218.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 14.05.2018 № 05-4074 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 18.05.2018 представитель Администрации с доводами жалобы КФХ «Горячий ключ» не согласился и пояснил, что в соответствии с пунктом 3 части 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 юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

В период подготовки аукциона, на стадии его проведения, после подведения итогов торгов, распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации – Губернатора Омской области не издавалось, в Администрацию не поступало.

Кроме того, представитель Ответчика указал, что у КФХ «Горячий ключ» отсутствует специальная правоспособность для получения истребуемого земельного участка, поскольку КФХ в силу своей организационно правовой формы вправе претендовать на участок земли не больше 100 га (означенное следует из положений части 6.1 статьи 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», части 1 статьи 7 Закона Омской области от 30.04.2015 № 1743-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области»).

На основании изложенного, представитель Ответчика полагает, что в действиях Администрации по проведению и организации торгов отсутствуют нарушения действующего законодательства.

3. На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, с целью получения дополнительной информации в заседании был объявлен перерыв.

Рассмотрение дела № 05-04.1/53-18 назначено на 23.05.2018.

22.05.2018 в Омское УФАС России поступили письменные пояснения Администрации от 22.05.2018 № 241 (вх. № 4535) относительно довода Заявителя о том, что в силу пункта 14 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ спорный земельный участок не может быть предметом торгов, поскольку является объектом регионального значения.

По мнению Администрации, запрета на вовлечение земельного участка в хозяйственный оборот с кадастровым номером 55:00:000000:141 по пункту 14 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, нет.

В отношении довода Заявителя о том, что торги, назначенные на 18.04.2018, должны были быть отменены, в связи с наличием обеспечительных мер, Администрация указывает, что в рамках действия обеспечительных мер, Организатор торгов приостановил проведение аукциона, направив уведомления всем участникам аукциона о его приостановлении, указав, что после снятия обеспечительных мер, о дате аукциона они будут извещены дополнительно. После снятия обеспечительных мер, 10.05.2018 все участники аукциона были извещены о проведении аукциона 14.05.2018.

В материалы дела № 05-04.1/53-18 Администрацией были также представлены копии следующих документов:

- уведомлений Администрации, направленных в адрес участников аукциона;
- CD-диск с материалами по вопросам градостроительной деятельности.

4. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 12.03.2018 на официальном сайте Администрацией размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, общей площадью 67 310 914 кв.м., местоположение: Омская область, Любинский район, в границах Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области (извещение № 120318/6920041/01).

Согласно извещению о проведении аукциона прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Организатором торгов с 13.03.2018 по 12.04.2018.

Дата определения участников аукциона – 13.04.2018.

Дата проведения аукциона – 18.04.2018.

Начальный размер арендной платы в год составляет (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка) – 3 801 686,77 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 13.04.2018 № 1/1 на участие в аукционе поступила 5 заявок: АО «Омский бекон», ООО «Лузинское зерно», ИП <...>, ИП <...>, ООО «Бега». Все претенденты на участие в торгах допущены к участию в аукционы и признаны его участниками.

В соответствии с протоколом проведения аукциона от 14.05.2018 № 1 победителем торгов признано ООО «Бега» с предложенной суммой арендной платы в размере 15 548 898,57 руб.

5. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган

рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с пунктом 9 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

5.1 15.02.2018 в Администрацию поступило заявление АО «Омский бекон» о проведении аукциона, соответствующее требованиям пункта 6 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

Не проведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Постановлением Администрации от 12.03.2018 № 19-п на основании части 1 статьи 39.6, статей 39.8, 39.11, 39.12 ЗК РФ принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, общей площадью 67 310 914 кв.м., местоположение: Омская область, Любинский район, в границах Камышловского сельского поселения.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

12.03.2018 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Администрацией было опубликовано соответствующее извещение о проведении аукциона (№ 120318/6920041/01).

Дата проведения аукциона назначена на 18.04.2018.

04.04.2018 КФХ «Горячий ключ» обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к Администрации о признании незаконным решения, выраженного в постановлении от 12.03.2018 № 19-п «О проведении открытого аукциона по аренде земельного участка».

В соответствии с определением от 04.04.2018 заявление КФХ «Горячий ключ» принято к рассмотрению, возбуждено производство по делу № А46-5427/2018.

Как следует из определения от 05.04.2018 по делу № А46-5427/2018 суд пришел к выводу о необходимости принятия заявленных КФХ «Горячий ключ» обеспечительных мер и запретил Администрации предпринимать любые действия, направленные на отчуждение права на земельный участок с кадастровым номером 55:00:000000:141, а также на передачу земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141 в аренду.

13.04.2018 в адрес лиц, подавших заявки на участие в торгах, направлены уведомления, в которых Администрация сообщает о признании участником аукциона, а также о том, что в связи с решением Арбитражного суда Омской области от 05.04.2018 по делу № А46-5427/2018 наложены обеспечительные меры в отношении означенного земельного участка. Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, состоится после снятия обеспечительных мер, о чем будет сообщено дополнительно.

Определением Арбитражного суда Омской области от 07.05.2018 по делу № А46-5427/2018 обеспечительные меры были отменены.

Суд указал на то, что принятые определением от 05.04.2018 обеспечительные меры не соразмерны заявленному требованию КФХ «Горячий ключ», непосредственно не связаны с предметом спора.

Кроме того, обеспечительные меры, заявленные КФХ «Горячий ключ», приведут к изменению правоотношений сторон, поскольку Заявитель не обладает правом использования спорного земельного участка, а принятые обеспечительные требования могут привести к утрате интереса к предмету аукциона со стороны его участников и возникновения убытков, в том числе и у публичного образования.

Ввиду снятия обеспечительных мер по делу № А46-5427/2018 Администрацией принято постановление № 40-п, которым назначена новая дата проведения аукциона – 14.05.2018.

10.05.2018 все участники торгов были извещены соответствующими уведомлениями о проведении аукциона 14.05.2018.

В соответствии с протоколом проведения аукциона от 14.05.2018 № 1 победителем торгов признано ООО «Бега». Комиссией по проведению аукциона принято решение о заключении договора с ООО «Бега» с предложенной суммой арендной платы – 15 548 898,57 руб.

Комиссией констатируется, что порядок извещения, предусмотренный ЗК РФ, о проведении торгов, назначенных на 18.04.2018, Организатором торгов соблюден. Действия Администрации по приостановлению проведения аукциона, назначенного на 18.04.2018, ввиду наличия обеспечительных мер по делу № А46-5427/2018, по мнению Комиссии, не противоречат действующему законодательству. ЗК РФ также не предусматривает обязанности Организатора торгов по размещению информации о приостановлении/возобновлении торгов на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Между тем, все

лица, подавшие заявки на участие в аукционе, извещены о приостановлении, о переносе даты проведения торгов.

Поскольку постановление Администрации от 12.03.2018 № 19-п является в настоящее время действующим, фактически Администрация перенесла дату проведения аукциона в отношении спорного земельного участка, назначив дату проведения после снятия ограничения на его проведение (снятия судом обеспечительных мер).

Протокол проведения аукциона от 14.05.2018 № 1 опубликован на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – 14.05.2018.

Принимая во внимание установленные по делу № 05-04.1/53-18 обстоятельства, Комиссия отклоняет довод Заявителя о нарушении Администрацией порядка проведения аукциона, выразившегося в отсутствии публикаций о результатах торгов, о переносе даты торгов, о приостановлении/возобновлении торгов на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также о том, что Организатор торгов обязан был отменить торги, назначенные на 18.04.2018, ввиду наличия обеспечительных мер.

5.2 В отношении довода Заявителя о том, что КФХ «Горячий ключ» в рамках реализации инвестиционного проекта, включенного в реестр масштабных инвестиционных проектов (распоряжение Министерства экономики Омской области от 06.12.2017 № 1035-к), КФХ «Горячий ключ» инициировало процедуру, результатом которой должно явиться предоставление земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, расположенного в границах Камышловского сельского поселения Любинского района Омской области, без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Омской области, Комиссия отмечает следующее.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов регулируются статьей 39.6 ЗК РФ.

Исходя из положений пункта 3 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам *в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации* для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Понятие масштабных инвестиционных проектов установлено подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Закона Омской области от 11.12.2012 № 1497-03 «О государственной политике Омской области в сфере инвестиционной деятельности». К таким проектам отнесены инвестиционные проекты, соответствующие требованиям Закона Омской области № 1497-03 и включенные в реестр масштабных инвестиционных проектов, а также иные инвестиционные проекты в соответствии с федеральным законодательством, Законом Омской области от 16.07.2015 № 1772-03 «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

Комиссией установлено, что действительно, распоряжением Министерства экономики Омской области от 06.12.2017 № 1035-к инвестиционный проект «КФХ «Горячий ключ» «Расширение животноводческого комплекса молочного направления «КФХ «Горячий ключ»» включен в реестр масштабных инвестиционных проектов.

10.01.2018 распоряжением Министерства экономики Омской области № 3-к инвестиционный проект «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ» признан соответствующим критерию, установленному пунктом 1 статьи 4 Закона Омской области от 16.07.2015 № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

Указом Губернатора Омской области от 02.12.2015 № 202 утвержден Порядок определения органами исполнительной власти Омской области соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее – Порядок).

Пунктом 7 Порядка, установлено, что в случае принятия решения о соответствии объекта (проекта) критериям отраслевой орган обеспечивает разработку проекта соответствующего распоряжения Губернатора Омской области в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Омской области, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 24.02.2004 № 34.

Между тем, на стадии принятия решения о проведении торгов, подготовки и проведения аукциона соответствующее распоряжение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации – Губернатора Омской области отсутствовало (что не оспаривается КФХ «Горячий ключ»).

Таким образом, Комиссия полагает, что в отсутствие *соответствующего распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации* у Заявителя отсутствует право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов, в связи с чем довод Заявителя о неправомерности проведения аукциона ввиду наличия оснований, предусмотренных пунктом 3 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ, не находит своего подтверждения.

5.3 В части доводов КФХ «Горячий ключ» о том, что земельный участок в силу пунктов 14, 17 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом торгов, Комиссия отмечает следующее.

5.3.1 В соответствии с подпунктом 14 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

Пункт 19 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) содержит понятие «объект регионального значения».

Объект регионального значения – это объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего

исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 ГрК РФ областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

Осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, является одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности.

Часть 3 статьи 14 ГрК РФ предусматривает, что схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, относящихся также к областям:

– транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;

– иные объекты в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

В положениях о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования субъекта Российской Федерации, указываются сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального значения, их основные характеристики, их местоположение (указываются наименования муниципального района, поселения, городского округа, населенного пункта), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

На картах планируемого размещения объектов регионального значения отображаются планируемые для размещения объекты регионального значения.

К схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации прилагаются материалы по обоснованию этих схем в текстовой форме и в виде карт.

Обозначения объектов выполняется согласно требованиям, к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, являющиеся приложением к приказу Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

Постановлением Правительства Омской области от 28.06.2017 № 189-п «О внесении изменений в Постановление Правительства Омской области от 19.08.2009 № 156-п» Схема территориального планирования Омской области изложена в новой редакции.

Схемой территориального планирования Омской области определен Перечень планируемых объектов регионального значения, а именно пунктом 5 подраздела 6.2 раздела 6 Перечня предусмотрено «*Строительство животноводческого комплекса крупного рогатого скота мясного типа беспривязного содержания на 2000 голов с созданием собственной кормовой базы и комбикормового цеха*» и отражено на карте территорий и объектов в сфере организации осуществления региональных научно-технических и инновационных программ проектов, в том числе необходимых для создания и осуществления деятельности промышленных парков технопарков и бизнес инкубаторов.

Статьей 18 ГрК РФ определены документы территориального планирования муниципальных образований.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

– схемы территориального планирования муниципальных районов;

– генеральные планы поселений;

– генеральные планы городских округов. Содержание схемы территориального планирования муниципального района установлено статьей 19 ГрК РФ, которой предусмотрено, что Положение о территориальном планировании, содержащееся в схеме территориального планирования муниципального района, включает в себя так же материалы по обоснованию схемы территориального планирования муниципального района в текстовой форме, содержат в том числе утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на межселенных территориях объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования.

Материалы по обоснованию схемы территориального планирования муниципального района в виде карт отображают в том числе объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов местного значения муниципального района, объектов федерального значения, объектов регионального значения, в том числе: планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации.

Решением Совета Любинского муниципального района Омской области от 30.03.2018 № 17 «Об утверждении схемы территориального планирования Любинского муниципального района» утверждена схема территориального планирования Любинского муниципального района Омской области, которая прошла согласование в соответствии с требованием ГрК РФ, в том числе получено положительное заключение от Омской области.

При этом, территория на схеме территориального планирования района для строительства объекта регионального значения *«Строительство животноводческого комплекса крупного рогатого скота мясного типа беспривязного содержания на 2000 голов с созданием собственной кормовой базы и комбикормового цеха»* не определена, что свидетельствует о том, что строительство объектов вне границ населенных пунктов проектом не предусмотрено, соответственно действие пункта 14 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ не распространяется на земельный участок с кадастровым номером 55:00:000000:141.

Содержание генерального плана поселения и генерального плана городского округа определено статьей 23 ГрК РФ.

Подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа (далее также – генеральный план) осуществляется применительно ко всей территории такого поселения или такого городского округа.

Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме содержат, в том числе содержат: утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта

Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования.

Генеральный план Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области, утвержден решением Совета Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области от 31.10.2016 № 44, который содержит сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов; параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, где четко определена зона для размещения объектов производственного назначения, в том числе и животноводческих комплексов в черте населенных пунктов.

Согласно схеме территориального планирования Омской области, на территории Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района зарегистрирован один объект регионального значения (графа 5 пункта 6.2 схемы) – *«Строительство животноводческого комплекса крупного рогатого скота мясного типа беспривязного содержания на 2000 голов с созданием собственной кормовой базы и комбикормового цеха».*

Согласно проекту ЗАО «Учхоз № 1» признанному региональным, строительство объектов по инвестиционному проекту *«Строительство животноводческого комплекса крупного рогатого скота мясного типа беспривязного содержания на 2000 голов с созданием собственной кормовой базы и комбикормового цеха»*, предусмотрено на земельных участках с кадастровыми номерами 55:11:090101:598, 55:55:11:90101:599, 55:11:090101:600, 55:11:90101:601, общей площадью 277710 кв. м., категория земель населенных пунктов.

Статьей 26 ГрК РФ реализация документов территориального планирования осуществляется путем:

- подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования;
- принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;
- создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

Инвестиционный проект «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ», как объект регионального значения в схеме территориального планирования Омской области не значится.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии запрета на вовлечение в хозяйственный оборот земельного участка с кадастровым номером

55:00:000000:141 по пункту 14 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, доводы Заявителя о распространении действия данного запрета на спорный земельный участок, подлежат отклонению.

5.3.2 В соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

Комиссией установлено, что 06.10.2017 КФХ «Горячий ключ» обратилось в Администрацию с заявлением (вх. Администрации № 112) о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, расположенного в границах Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области для сельскохозяйственного использования (молочное и мясное животноводство), площадью 97 327 828 кв.м., сроком на 49 лет.

При этом в означенном заявлении не было указано о реализации масштабного инвестиционного проекта, также отсутствовали ссылки на правовой режим предоставления земельного участка без проведения процедуры торгов.

16.10.2017 Администрация, рассмотрев данное заявление КФХ «Горячий ключ», приняла решение об отказе в предоставлении в аренду данного земельного участка (исх. Администрации № 375).

Иных заявлений о предоставлении, заявлений о предварительном согласовании предоставления спорного земельного участка, в порядке статей 39.15, 39.17 ЗК РФ в Администрацию от КФХ «Горячий ключ» не поступало.

Также Комиссией установлено, что 11.12.2017 в Министерство экономики Омской области поступило заявление КФХ «Горячий ключ» о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, расположенного в границах Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области, без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта «Расширение животноводческого комплекса молочного направления КФХ «Горячий ключ» (далее – заявление от 11.12.2017).

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.14 ЗК РФ.

В силу части 2 статьи 39.14 ЗК РФ заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 39.15 ЗК РФ в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка необходимо указать основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 ЗК РФ оснований.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 39.17 ЗК РФ в заявлении о предоставлении

земельного участка необходимо указать основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, *пунктом 2 статьи 39.6* или пунктом 2 статьи 39.10 ЗК РФ оснований.

Исходя из положений пункта 3 статей 39.15, 39.17 ЗК РФ, в случае неуказания в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявлении о предоставлении земельного участка оснований предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, *пунктом 2 статьи 39.6* или пунктом 2 статьи 39.10 ЗК РФ, в течение десяти дней со дня поступления заявлений о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка уполномоченный орган возвращает эти заявления заявителю.

Комиссия констатирует, что в заявлении от 11.12.2017 не указаны основания предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, *пунктом 2 статьи 39.6* или пунктом 2 статьи 39.10 ЗК РФ. Кроме того, как указывалось выше, соответствующее распоряжение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации – Губернатора Омской области (предусмотренное подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ) отсутствовало.

Таким образом, Комиссия полагает, что заявление от 11.12.2017 подлежало возврату по основаниям пункта 3 статьи 39.17 ЗК РФ и не может быть принято во внимание.

При таких обстоятельствах, а также в связи с рассмотрением Администрацией заявления КФХ «Горячий ключ» о предоставлении спорного земельного участка и принятием решения об отказе в его предоставлении, подпункт 17 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть применен к данным правоотношениям.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать необоснованной жалобу крестьянского фермерского хозяйства «Горячий ключ» на действия Администрации Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:00:000000:141, общей площадью 67 310 914 кв.м., местоположение: Омская область, Любинский район, в границах Камышловского сельского поселения Любинского муниципального района Омской области (извещение о проведении торгов № 120318/6920041/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>