

18.05.2016

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:

< ... >,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Прибой» (далее - ООО «Прибой», Заявитель) на действия организатора торгов - Администрацию Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее - Администрация, Организатор торгов) по предоставлению в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 (извещение № 130416/0283864/02 о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе размещено на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет») (далее - Извещение),

в присутствии представителя Администрации - < ... >,

в присутствии представителей Ответчика - < ... >, < ... >,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя от 28.04.2016 б/н (вх. Омского УФАС России № 3173 от 29.04.2016) на действия Администрации по предоставлению в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32.

Заявитель считает, что Извещение размещено на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» при наличии зарегистрированного обременения (ограничения) прав в виде аренды на земельный участок с кадастровым номером 55:20:150709:32 в пользу ООО «Прибой». Заявитель поясняет, что соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 07.07.2009 № АЗ-20-440/2009 не оформлялось.

Представители ООО «Прибой» пояснили, что в 2015 году ООО «Прибой» обращалось в Администрацию Омского муниципального района Омской области письмом исх. № 3404 от 15.07.2015 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32, однако ответ на обращение в ООО «Прибой» не поступал.

Представители ООО «Прибой» заявили ходатайства об истребовании указанного обращения и об обязанности Администрации перевести земельный участок кадастровым номером 55:20:150709:22 из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 12.05.2016 Администрацией 10.05.2016 (вх. Омского УФАС России от 10.05.2016 пояснения на жалобу Заявителя.

№ 05-3081
№ 3357) представлены

Между Администрацией Омского муниципального района Омской области и ООО «Прибой» был заключен договор аренды земельного участка № АЗ-20-440/2009 от 07.07.2009 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32.

В период с 01.03.2015 в силу положений ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия арендодателя по указанному договору аренды земельного участка осуществляла Администрация.

При проведении анализа договора аренды земельного участка № АЗ-20-440/2009 от 07.07.2009 Администрацией установлено, что срок его действия истекает 04.04.2016.

В этой связи письмом от 04.04.2016 № 02-21/187 Администрацией в адрес ООО «Прибой» направлено подписанное со стороны Администрации соглашение от 04.04.2016 к договору аренды земельного участка № АЗ-20-440/2009 от 07.07.2009. Администрация проинформировала ООО «Прибой» о том, что с 05.04.2016 ООО «Прибой» не имеет правовых оснований для использования земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32. Письмо Администрации от 04.04.2016 № 02-21/187 получено ООО «Прибой» 06.04.2016.

05.04.2016 в адрес Администрации поступило заявление от гр. < ... > о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 в аренду сроком на 49 лет в целях осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. В этой связи и во исполнение требований ст. 39.14, 39.17, 39.18 ЗК РФ извещение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 было размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» (номер извещения 130416/0283864/02) и на официальном сайте Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области в сети «Интернет», опубликовано в печатном издании «Омский муниципальный вестник» от 13.04.2016 № 8(200).

По состоянию на 06.05.2016 в адрес Администрации поступило заявление < ... > от 26.04.2016, которое в настоящее время Администрацией не рассмотрено по существу, поскольку не истек срок, установленный ЗК РФ для его рассмотрения, заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 в адрес Администрации не поступали.

Кроме того, Администрацией заявлено ходатайство о переносе рассмотрения жалобы на период после 16.05.2016 в связи с невозможностью обеспечить явку своего представителя на заседании Комиссии.

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 04.05.2016 № 05-2842 Администрацией представлены копии документов:

- Устава Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области, утвержденного решением Совета Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее - Устав Новотроицкого сельского поселения);

- договора аренды земельного участка от 07.07.2009 № АЗ-20-440/2009;

- соглашения от 27.07.2011 б/н к договору аренды земельного участка от 07.07.2009 № АЗ-20-440/2009;

- кадастрового паспорта земельного участка номер <...> :20:150709:32;

- заявления < ... > от 05.04.2016 о предоставлении земельного участка с номером 55:20:150709:32;

- заявления < ... > от 26.04.2016 о предоставлении земельного участка с номером 55:20:150709:32;

- публикации извещения в печатном издании «Омский муниципальный Вестник» от 13.04.2016 № 8 (200).

3. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав представителей Заявителя и Ответчика, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или

нарушены в результате проведения торгов.

3.1 Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации в действующей с 01.03.2015 редакции (далее - ЗК РФ).

Согласно [пункту 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 указанной статьи](#).

[Подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6](#) ЗК РФ допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

В соответствии с постановлением Администрации Омского муниципального района Омской области от 15.06.2009 № 773-п земельный участок с кадастровым номером 55:20:150709:32 предоставлен ООО «Прибой» в аренду сроком на 5 лет для сельскохозяйственного производства.

Администрацией Омского муниципального района Омской области с ООО «Прибой» заключен договор аренды земельного участка № АЗ-20-440/2009 от 07.07.2009 (далее - договор аренды от 07.07.2009), согласно пункту 1.1 которого, арендодатель сдал, а арендатор принял в аренду на пять лет земельный участок с кадастровым номером 55:20:150709:32 из состава земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Управлением Росреестра по Омской области 04.04.2011 произведена государственная регистрация указанного договора аренды.

Следовательно, срок действия договора аренды от 07.07.2009 истек 04.04.2016.

С 01.03.2015 вступили в силу изменения, внесенные в ЗК РФ, в соответствии с которыми распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения ([п. 3 ст. 3.3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции от 08.03.2015) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

На территории Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области решением Совета Новотроицкого сельского поселения Омского района Омской области от 24.12.2009 № 43 утверждены Правила землепользования и застройки поселения, в связи с чем полномочия по распоряжению земельным участком с кадастровым номером 55:20:150709:32 перешли к Администрации.

Согласно пояснениям представителя Администрации до 04.04.2016 (истечения срока действия договора аренды от 07.07.2009) от ООО «Прибой» в адрес Администрации заявление о продлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 не поступало. Документов, подтверждающих обратное, ООО «Прибой» в Омское УФАС России не представлено.

Администрацией письмом от 04.04.2016 № 02-21/187 в адрес ООО «Прибой» направлено подписанное со стороны Администрации соглашение от 04.04.2016 к договору аренды земельного участка № АЗ-20-440/2009 от 07.07.2009 о расторжении договора. Таким образом, Администрация проинформировала ООО «Прибой» о том, что с 05.04.2016 ООО «Прибой» не имеет правовых оснований для использования земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32. Письмо Администрации от 04.04.2016 № 02-21/187 получено ООО «Прибой» 06.04.2016.

Статьями 39.6 и 39.8 ЗК РФ установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды. При этом данное право не носит преимущественного характера, как это предусмотрено статьей 621 ГК РФ. Так, случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - пунктом 4 данной статьи.

Пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 13, 14](#) или [20 статьи 39.12](#) настоящего Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Пунктом 4 статьи 39.6 ГК РФ установлено, что гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в [пункте 3](#) настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным [пунктами 1](#) и [2 статьи 46](#) настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1](#) - [30 пункта 2](#) настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Учитывая вышеизложенные положения ЗК РФ, Администрация не вправе принимать решение о предоставлении Заявителю земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 без проведения торгов.

3.2 В статье 39.18 ЗК РФ установлены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 39.18 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, дачного хозяйства, 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 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 пункту 3 статьи 42 Устава Новотроицкого сельского поселения официальным опубликованием муниципальных правовых актов считается публикация их полного текста в печатном издании «Омский муниципальный вестник».

Муниципальные правовые акты могут быть опубликованы и в иных печатных изданиях, а также доведены до всеобщего сведения (обнародованы) по телевидению и радио, разосланы органам государственной власти, органам местного самоуправления, организациям, должностным лицам, переданы по каналам связи, распространены в машиночитаемой форме.

В соответствии с заявлением гр. < ... > от 05.04.2016 Администрацией опубликовано извещение в печатном издании «Омский муниципальный вестник» от 13.04.2016 № 8 (200) о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе.

На официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» 13.04.2016 размещено извещение №

130416/0283864/02 о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе.

13.05.2016 г. < ... > в Администрацию подано заявление о намерении участвовать в аукционе по предоставлению в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32.

Согласно пункту 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:

1) 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;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

На 18.05.2016 Администрация не принимала решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32, ответ гр. < ... > не направлялся, договор аренды земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 в период с 05.04.2016 Администрация не заключала.

Нарушений порядка рассмотрения Администрацией заявления гр. < ... > от 05.04.2016 о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 Комиссией не установлено.

3.3 Комиссия, рассмотрев ходатайства ООО «Прибой», приняла решение об отказе в удовлетворении ходатайств по следующим основаниям.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 38 ЗК РФ перевод из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе связанных с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель (пункт 8 часть 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Таким образом, вопрос о переводе земельных участков из одной категории в другую не относится к компетенции Омского УФАС России.

В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу ООО «Прибой» на действия организатора торгов - Администрацию Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области по предоставлению в аренду земельного участка с кадастровым номером 55:20:150709:32 (извещение № 130416/0283864/02 о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе размещено на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 04.05.2016 № 05-2842.

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.

