



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-2739/2022**

01.09.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

председатель Комиссии: <...> - начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – Крестьянское (фермерское) хозяйство «Малиновка» (624030, Свердловская область, пгт. Белоярский, ул. Ленина, д. 285, далее – КФХ «Малиновка»), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

организатор торгов – Администрация Белоярского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом (624030, Свердловская область, пгт. Белоярский, ул. Ленина, д. 263, далее – Администрация БГО), представители – <...> (доверенность от 05.07.2022 № 01-16/5379), <...> (председатель Комитета),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу КФХ «Малиновка» (вх. № 5319/22 от 16.08.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации БГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 210722/0074506/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>), в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, Белоярский городской округ, д. Малиновка, площадью 586 488 кв.м., кадастровый № 66:06:4502001:850, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 24.08.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № СВ/4192/22 от 17.08.2022) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

Срок принятия решения по жалобе в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции продлен до 01.09.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № ДШ/4728/22 от 25.08.2022) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка явилось Постановление Главы Белоярского городского округа от

19.07.2022 №902 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Белоярский городской округ, деревня Малиновка».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Белоярского городского округа.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 21.07.2022 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 210722/0074506/01), на официальном сайте Белоярского городского округа (www.beloyarka.com), в общественно-политической газете «Новое знамя».

Заявки на участие в аукционе принимались с 22.07.2022 по 17.08.2022.

Дата и время определения участников аукциона – 18.08.2022 в 09:00.

Дата и время проведения аукциона – 25.08.2022 с 09:00.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На момент подачи жалобы КФХ «Малиновка» еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба направлена в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

КФХ «Малиновка» в жалобе ссылается на то, что согласно п. 8 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до 5 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 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 ст. 39.18 ЗК РФ. Соблюдение законности при распоряжении земельными участками сельскохозяйственного назначения согласно п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ предполагает обязательность предварительной и заблаговременной публикации сообщений о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации. Нарушение уполномоченным органом требования об опубликовании информации о предстоящем предоставлении земельных участков лишает заинтересованных лиц реальной возможности узнать о наличии свободного участка для целей реализации предусмотренного законом права на обращение с соответствующим заявлением. Несоблюдение уполномоченным органом процедуры, установленной ст. 39.18 ЗК РФ, может привести к нарушению прав и законных интересов иных лиц, претендующих на получение того же участка. Проведение данной процедуры как раз выявляет таких лиц, которые выражают свой законный интерес в приобретении прав на тот или иной земельный участок. Кроме того, нелегитимным будут являться действия организатора торгов по проведению данной процедуры в нарушение п. 3 ст. 4 Закона Свердловской области от 07.07.2004 № 18-ОЗ, в соответствии с которым в Свердловской области устанавливается максимальный размер общей площадки земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у гражданина, ведущего лично подсобное хозяйство, - 2,5 га. Испрашиваемый земельный участок превышает указанный размер, сведения о том, что <...> является КФХ в форме ИП, ООО отсутствуют, в силу чего организатор торгов еще по истечении 30-дневного срока с момента подачи заявления от такого лица надлежало отказать в предоставлении муниципальной услуги, чего сделано не было. Таким образом, предмет аукциона сформирован в нарушение требований ЗК РФ, также как и подготовка аукциона.

Организатор торгов отметил, что земельный участок с кадастровым № 66:06:4502001:850 относится к категории земель населенных пунктов, а не к категории земель сельскохозяйственного назначения, соответственно, требования Закона № 101-ФЗ на него не распространяются и при организации торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка данный закон применению не подлежал. В адрес Администрации БГО 29.06.2020 обратился <...> с заявлением о предварительном согласовании предоставления в аренду земельного участка площадью 586 487 кв.м, расположенного на территории Белоярского городского округа в деревне Малиновка, на основании пп. 15 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ для сельскохозяйственного использования. В соответствии с п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ Администрация БГО обеспечила опубликование в общественно-политической газете Белоярского городского округа «Новое Знамя» от 03.09.2020 извещения о предоставлении земельного участка в аренду. В течение 30 дней после опубликования извещения о предоставлении земельного участка, а именно 02.10.2020, в Администрацию БГО поступило заявление <...> о намерении участвовать в аукционе, в связи с чем <...> было отказано в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду без торгов, а Администрация БГО приступила к работам по образованию земельного участка и впоследствии земельный участок был выставлен на аукцион. При постановке на кадастровый учет земельный участок получил кадастровый № 66:06:4502001:850. Все предусмотренные ст. 39.18 ЗК РФ процедуры Администрацией БГО соблюдены. Земельный участок с кадастровым

№66:06:4502001:850 площадью 586 488 кв.м (58,64 га) имеет вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование», а не вид «личное подсобное хозяйство». Соответственно, требование, установленное п. 3 ст. 4 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», о максимальной площади земельного участка для личного подсобного хозяйства на данный земельный участок не распространяется. Земельный участок с кадастровым № 66:06:4502001:850 относится к территориальной зоне СХ (сельскохозяйственное использование), что видно из Постановления Главы Белоярского городского округа от 16.10.2020 № 1377 «Об утверждении схемы расположения земельного участка Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации БГО». Согласно ст. 19 Правил землепользования и застройки Белоярского городского округа (утв. Решением Думы Белоярского городского округа от 20.06.2016 № 44) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, образуемых в территориальной зоне СХ, от 0,02 га до 200 га. Таким образом, земельный участок соответствует предельным размерам земельных участков и не нарушает их.

КФХ «Малиновка» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Администрации БГО о признании незаконным бездействия, вызвавшегося в непредставлении муниципальной услуги – предоставление в аренду земельного участка с кадастровым № 66:06:4502001:850. Решением Арбитражного суда Свердловской области от 24.08.2022 по делу № А60-27660/2022 в удовлетворении заявления КФХ «Малиновка» отказано. Согласно указанному решению 29.06.2020 в Администрацию БГО поступило заявление <...> о предоставлении земельного участка в аренду для сельскохозяйственного использования. <...> зарегистрирован в качестве главы крестьянского (фермерского) хозяйства, что подтверждается свидетельством от 05.04.2018, приказом от 25.09.2018 № 51 включен в реестр хозяйствующих субъектов агропромышленного комплекса Свердловской области. Уполномоченный орган 28.08.2020 сообщил <...> об опубликовании сообщения о предоставлении земельного участка в средствах массовой информации. Соответствующее объявление опубликовано в газете «Новое знамя» от 03.09.2020. В Администрацию БГО 02.10.2020 поступило заявление <...>. Уполномоченный орган 12.10.2020 сообщил о принятии заявления в качестве заявления о намерении участия в аукционе и принятии мер к формированию земельного участка. Постановлением Главы Белоярского городского округа от 16.10.2020 № 1377 утверждена схема расположения земельного участка. Земельный участок сформирован и 09.03.2021 поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового № 66:06:4502001:850. Постановлением Главы Белоярского городского округа от 19.07.2022 № 902 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, соответствующее извещение опубликовано в газете «Новое знамя» от 28.07.2022. Возможность предоставления земельного участка по без проведения торгов связана с отсутствием заявлений от иных заинтересованных лиц о предоставлении данного земельного участка. Ни ЗК РФ, ни Закон № 101-ФЗ не содержат иного порядка выявления лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме порядка, указанного в ст. 39.18 ЗК РФ. Уполномоченный орган, выявив лиц, заинтересованных в получении земельного участка, правомерно отказал в предоставлении КФХ «Малиновка» земельного участка в аренду без торгов. В рассматриваемой ситуации у уполномоченного органа отсутствовал какой-либо выбор, поскольку законом предусмотрено вынесение решения в форме отказа.

Более того, условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя

в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу от 18.08.2022 № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на участие в торгах не поступило ни одной заявки, аукцион признан несостоявшимся.

Следовательно, КФХ «Малиновка» не подавало заявку на участие в аукционе, следовательно, вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Таким образом, указанный довод жалобы не входит в сферу указанного интереса, а потому жалоба необоснована.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Крестьянского (фермерского) хозяйства «Малиновка» признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.