

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2625/2019

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

27 ноября 2019 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

С О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Б Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Ш С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей АО «Рассвет» (далее – Заявитель), К. О.В., Ч.И.П. в присутствии представителей администрации Тбилисского сельского поселения Тбилисского района, (далее – Организатор торгов) З В.В., КЕ.Н. рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора о продаже земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232 площадью 507 042 кв.м., Лот №1 (извещение № 260919/5936642/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба АО «Рассвет» на действия администрации Тбилисского сельского поселения Тбилисского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора о продаже земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232 площадью 507 042 кв.м., Лот№1(извещение №260919/5936642/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 27.11.2019 года в 10:30 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что Постановление администрации Тбилисского сельского поселения Тбилисского района «О проведении аукциона по продаже земельного участка» № 509 принятое после поступления в администрацию Тбилисского сельского поселения Тбилисского района заявления АО «Рассвет» о предоставлении земельного участка без торгов, как фактическому пользователю.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу № 023/06/18.1-2625/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

24.06.2019г. администрация Тбилисского сельского поселения Тбилисского района зарегистрировала право собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:29:0307000:232, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности.

06.08.2019 года в администрацию Тбилисского сельского поселения поступило заявление от ИП КФХ Б Ф.Е. о предоставлении в собственность за плату земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:29:0307000:232 общей площадью 507042 +/- 6231 кв.м. Опубликовано извещение о продаже земельного участка.

Согласно ч.4 ст. 39.11 ЗК РФ, проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может

осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает,

уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный

в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

8) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

9) 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.

28.08.2019 года АО «Рассвет» направило письмо в администрацию Тбилисского сельского поселения Тбилисского района о намерении приобрести земельный участок с кадастровым номером 23:29:0307000:232 как фактический пользователь, с просьбой сообщить когда будет размещена информация о возможности приобретения земельного участка.

25.09.2019 года администрация Тбилисского сельского поселения Тбилисского района сообщила АО «Рассвет» о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232.

26.09.2019 г. извещением №260919/5936642/01 на сайте www.torgi.gov.ru администрация Тбилисского сельского поселения Тбилисского района опубликовала информацию о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232.

16.10.2019 г. АО «Рассвет» обратилось в администрацию Тбилисского сельского поселения с заявлением о приобретении в собственность земельного участка, как фактического пользователя с приложением

следующих документов: актов расходов семян и посадочных материалов, акты использования минеральных, органических и бактериальных удобрений за 2017-2019, копий структурных посевных площадей на 2017, 2018 и 2019 г. по отделению 18 ПУ «Кавказ»).

На заседании Комиссии Краснодарского УФАС России установлено следующее.

Согласно ч.1 ст. 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с п.8 ч.2 ст.39.3 ЗК РФ, без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно ч.5.1 ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан

опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Из буквального толкования названной нормы права и ст. 12.1 Закона №101-ФЗ следует, что заявитель должен доказать факт использования истребуемого им в собственность земельного участка.

Вместе с тем, в целях применения положений п. 5.1 ст. 10 Закона №101-ФЗ и установления факта использования земельного участка могут быть учтены как договорные отношения, так и фактическое использование сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством земельного участка, находившегося в общей долевой собственности до государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.

При этом указанный порядок предоставления земли в порядке приведенной нормы права не должен позволять приобрести земельный участок недобросовестным лицом.

Закон не устанавливает основания использования, перечень доказательств, подтверждающих данный факт, так же как не определяет срок использования участка и другие обстоятельства его использования с учетом особенностей ведения сельскохозяйственной деятельности.

Поэтому при возникновении спора о наличии оснований для приобретения прав на земельный участок в порядке указанной нормы данный факт подлежит установлению судом на основе исследования и оценки относимости, допустимости, достоверности каждого доказательства в отдельности, а также достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности, установленных.

К таким основаниям и доказательствам использования земельного участка могут быть отнесены: договоры аренды или безвозмездного пользования, иные договоры, заключенные в отношении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности в соответствии с действовавшим на момент их заключения

законодательством; в случае если указанные субъекты использовали истребуемый участок без оформления правоотношений, то ими могут быть представлены любые относимые и допустимые доказательства, подтверждающие использование земельного участка в сельскохозяйственных целях (например, сведения о расходах по обработке земельного участка и внесении удобрений, проведении посевных работ и уборке урожая и другие) (Определение Верховного суда №310-КГ16-21437).

Из представленных АО «Рассвет» документов следует, согласно письма Межмуниципального отдела по Тбилисскому и Усть-Лабинскому районам Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 25.10.2019г. №43-1973 копии актов на право пользования землей, расположенной в Тбилисском районе к/з «Кавказ» (АО «Рассвет») в государственном фонде данных отсутствуют.

Также из документов АО «Рассвет» невозможно установить их относимость к земельному участку с кадастровым номером 23:29:0307000:232.

Судебных решений о признании фактического использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232 АО «Рассвет» также не представлено.

Вместе с тем установлено, что Организатором торгов не опубликована в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" информация о возможности приобретения земельного участка на условиях, предусмотренных п. 5.1 ст. 10 Закона №101-ФЗ.

Согласно ч.20 ст.39.12 ЗК РФ не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Информация о результатах аукциона размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru 06.11.2019 г..

Установлено, что договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232 с главой КФХ БФ.Е. зарегистрирован в органе Росреестра 13.11.2019г., то есть через 6 дней со дня размещения на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Таким образом, Организатором торгов нарушена ч. 20 ст.39.12 ЗК РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу АО «Рассвет» на действия администрации Тбилисского сельского поселения Тбилисского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора о продаже земельного участка с кадастровым номером 23:29:0307000:232 площадью 507 042 кв.м. (извещение № 260919/5936642/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.) обоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.