

РЕШЕНИЕ по делу № 082/10/18.1-210/2021 от 02.12.2021 г.

результатам рассмотрения жалобы ООО «*» на действия Организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» и Организатора аукциона – Администрации Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым

исполнительная часть объявлена 21.12.2021

решение в полном объеме изготовлено 22.12.2021 г.
информация

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии – *; члены комиссии: *, *,

рассмотрев жалобу ООО «*» (далее – Заявитель) (вх. № 1420/09 от 12.12.2021) на действия Организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» (далее – Организатора торгов) и Организатора аукциона – Администрацию Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (далее – Организатор аукциона) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка кадастровым номером 90:05:170601:952, площадью 45201 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, на территории Полтавского сельского совета, из земель бывшего КСПП «Яблониное», лот 20, уч.№904 категория земель:

для сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: – сельскохозяйственное использование (код 1.0) (извещение на сайте torgi.gov.ru № 71121/25688591/07),

при участии представителя Заявителя – * (доверенность б/н от 06.12.2021

при участии представителей Организатора торгов – *

на основании приказ № 3 от 29.04.2016 о вступлении в должность директора),

при участии представителя Организатора аукциона – Главы администрации Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым *,

соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 1420/09 от 12.2021) на действия Организатора торгов и Организатора аукциона при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 90:05:170601:952, площадью 45201 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, на территории Полтавского сельского совета, из земель бывшего КСППП «Октябрьское», лот 20, уч.№ 904 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: – сельскохозяйственное использование (код 1.0) (извещение на сайте torgi.gov.ru 71121/25688591/07).

По мнению Заявителя, проведение торгов, предметом которых является земельный участок, на который имеется право заключения договора аренды в процедуре торгов, является незаконным.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 19.11.2021 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – torgi.gov.ru размещено извещение № 171121/25688591/07 о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 90:05:170601:952, площадью 45201 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, на территории Полтавского сельского совета, из земель бывшего КСППП «Октябрьское», лот 20, уч.№ 904 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: – сельскохозяйственное использование (код 1.0).

Визиты решения о проведении аукциона: Постановление Администрации Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым от 08.11.2021 г. № 197 «О проведении повторного аукциона по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым».

Организатор торгов – специализированная организация ООО «Вектор плюс» осуществляет свои действия на основании договора от 28.09.2021 г. № 43 заключение на организацию и проведение торгов.

ешение о проведении аукциона разработано в соответствии со статьями 11-39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

га начала подачи заявок: «20» ноября 2021 года с 10.00.

га и время окончания подачи заявок: «15» декабря 2021 года в 09 час. 10 т.

сто, дата и время подведения итогов приема заявок (признание тендентов участниками аукциона) «16» декабря 2021 года в 10 час 00 мин эти интернет по адресу – <https://freetrade.expert> (Электронная торговая площадка «Фритрейд»).

га проведения аукциона: 20 декабря 2021 года с 13-00.

завитель в своей жалобе указывает следующее:

з соответствии с п.5.1 ст.10 Федерального закона №101-ФЗ:

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и деленный 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 и 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.

Именно на этом такое обращение заявителем было сделано. Однако администрацией был дан формальный ответ о проведении торгов, не держащий фактически норм действующего законодательства, которые бы основывали отказ в указанном выше праве.

Именно поэтому проведение торгов, предметом которых является участок, на который является право заключения договора без процедуры торгов, незаконным.».

организатор торгов, не согласившись с доводом Заявителя, в своих письменных пояснениях указывает следующее:

ОО «Вектор плюс» действует на основании договора, заключенного с

линистрацией Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым и руководствуется документами, представленными организатором аукциона.

д ограничениями (обременениями) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законе порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права- собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

момент передачи имущества на торги отсутствовали какие-либо зарегистрированные обременения в отношении предмета торгов, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

кие-либо сведения о наличии обстоятельств, перечисленных Заявителем в заявке, у ООО «Вектор плюс» также отсутствовали.

им образом, у ООО «Вектор плюс» отсутствовали основания не проводить процедуру торгов по поручению администрации Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым в рамках заключенного договора».

вою очередь, Организатор аукциона также, не согласившись с доводом Заявителя, в письменных пояснениях сообщает:

вопрос преимущественного права приобретения предмета аукциона без участия ООО «*» носит сомнительный характер и бездоказательную базу. В отсутствие правоустанавливающих документов, подтверждающих право пользования земельной долей (паем) с предыдущим собственником, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).

Федеральный закон Российской Федерации № 101-ФЗ от 24.07.2002 года «О обороте земель сельскохозяйственного назначения, на который ссылается

ОО «*» регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения и основывается на следующих принципах:

преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо пользующихся этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку

ли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли собственником долиевой собственности (пп.4 п. 3 ст. 1 настоящего закона).

соответствии с пунктами 1 и 5.1. статьи 10 данного Федерального закона

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным кодексом Российской Федерации.

.....

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящийся 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, находящийся 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.

Законность право пользования ООО «*» земельной долей (паем) и преимущественного права на приобретение земельного участка без торгов признано общим обществом является спорным, и данный факт возможно установить только в судебном порядке, учитывая все доводы, доказательства и

«документы сторон».

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и исследований, Комиссия Крымского УФАС России приходит к следующим выводам.

Существенно, Заявитель обжалует не факт проведения торгов, а факт отказа администрации Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым в предоставлении земельного участка в аренду без торгов, т.е. в приоритетном порядке.

Изымаемая Заявителем норма п.5.1 ст.10 Федерального закона от 07.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» говорит о преимущественном праве землепользователя. Администрация прав муниципалитета на данный земельный участок была изведена 23.06.2021 года (номер государственной регистрации права 05:170601:952-91/015/2021-1) на основании решения Красногвардейского районного суда Республики Крым от 02.12.2019

№ 2-1049/2019, в котором подтверждено право муниципалитета на истребованный пай.

Заявителем документы, на основании которых им на данный момент используется земельный участок с кадастровым номером 90:05:170601:952, площадью 45201 кв.м., который является предметом аукциона по извещению на сайте torgi.gov.ru № 171121/25688591/07, не представлены. Причины, по которым Заявитель не обращается в суд с целью обжалования действий администрации Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым в части отказа в заключении договора аренды без торгов и проведении аукциона, не указаны.

Кроме того, единственным участником аукциона является ИП Глава К(Ф)Х Ж*. Также является одновременно и директором фирмы-жалобщика ООО «*».

Таким образом, права юридического лица – Заявителя не могут быть нарушены. ИП Глава К(Ф)Х Ж* является единственным участником аукциона и владеет данным земельным участком.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «*» (вх. № 1420/09 от 01.12.2021) на действия Организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» и Организатора

аукциона – Администрацию Полтавского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 90:05:170601:952, площадью 45201 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, на территории Полтавского сельского совета, из земель бывшего КСПП «Октябрьское», лот 20, уч.№904 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: – сельскохозяйственное использование (код 1.0) (извещение на сайте torgi.gov.ru № 171121/25688591/07) необоснованной;

2. Снять ограничение, наложенное уведомлениями (исх. № 07/2060 от 02.12.2021; исх. № 07/2109 от 09.12.2021).

ление комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке
чение трех месяцев со дня принятия решения.

эдседатель Комиссии

*

ены Комиссии

*

*