

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-126-2016

Резолютивная часть решения оглашена 13 декабря 2016 года г.Курск

Решение в полном объеме изготовлено 15 декабря 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушение антимонопольных требований к торгам,

рассмотрев дело №02/08-126-2016, возбужденное по жалобе ООО «Солдатское» по признакам нарушения порядка организации и проведения торгов со стороны организатора торгов - Администрации Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области, в присутствии Главы Солдатского сельсовета С., генерального директора ООО «Солдатское» Ф., представителя специализированной организации по проведению торгов ОБУ «Фонд имущества Курской области» (по доверенности) В.,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 30.11.2016г. поступила жалоба ООО «Солдатское» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Солдатский сельсовет» Фатежского района Курской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 46:25:180001:35, 46:25:000000:752, 46:25:160008:4, 46:25:000000:755, 46:25:120003:21, 46:25:000000:756, 46:25:000000:754 (извещение №081116/0147177/03 от 09.11.2016г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru), противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» и порядку проведения торгов, установленному ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. №101-ФЗ.

Как следует из доводов жалобы и представленных заявителем документов, 09.11.2016г. на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Администрацией Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области открытого аукциона по 7 лотам на право заключения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 46:25:180001:35, 46:25:000000:752, 46:25:160008:4, 46:25:000000:755, 46:25:120003:21, 46:25:000000:756, 46:25:000000:754. Срок окончания подачи заявок на участие в торгах установлен до 19.12.2016г., проведение аукциона 23.12.2016г.

В то же время, учитывая, что право муниципальной собственности на выставленные на торги земельные участки было зарегистрировано 27.06.2016г. и 31.08.2016г., на

дату проведения аукциона не истек установленный ч.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» срок, в течение которого заинтересованные лица, обладающие в силу этой нормы закона преимущественным правом на заключение договора аренды без торгов, могут реализовать данное преимущественное право, что, по мнению заявителя, противоречит указанной норме закона и ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, обладающих таким преимущественным правом.

В ходе рассмотрения дела заявитель поддержал заявленные требования, пояснив, что проведение оспариваемого аукциона до истечения установленного ч.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» срока ущемляет права заинтересованных лиц и лишает возможности реализовать предусмотренное законом преимущественное право выкупа или аренды земельного участка в порядке, регламентированном данной правовой нормой.

Глава Солдатского сельсовета пояснил, что считает проведение оспариваемых торгов законным и не противоречащим требованиям земельного законодательства, поскольку Администрацией Солдатского сельсовета было отказано в заключении договора аренды без торгов обратившемуся в адрес администрации сельхозтоваропроизводителю. Более того, после поступления жалобы ООО «Солдатское» Администрацией Солдатского сельсовета были внесены изменения в документацию о торгах, срок подачи заявок был продлен.

Также Администрацией Солдатского сельсовета представлены в Курское УФАС письменные пояснения, согласно которых, основания, предусмотренные ч.8 ст.39.11 Земельного кодекса, при которых проведение торгов на право аренды земельного участка не допускается, в рассматриваемой ситуации отсутствуют.

Представитель специализированной организации, привлеченной Администрацией Солдатского сельсовета к проведению аукциона на договорной основе - ОБУ «Фонд имущества Курской области» в ходе рассмотрения дела пояснила, что считает проведение обжалуемого заявителем аукциона законным, поскольку основания, предусмотренные ч.8 ст.39.11 Земельного кодекса, при которых проведение торгов на право аренды земельного участка не допускается, в рассматриваемой ситуации отсутствуют.

Выслушав объяснения сторон, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Согласно имеющихся в материалах дела выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 27.06.2016г. зарегистрировано в установленном законом порядке право муниципальной собственности Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области на земельные участки сельскохозяйственного назначения, выделенные в счет земельных долей, принадлежащих на праве собственности данному муниципальному образованию:

- с кадастровым номером 46:25:180001:35 площадью 2 890 800 кв.м.,

- с кадастровым номером 46:25:000000:752 площадью 897 000 кв.м.

31.08.2016г. зарегистрировано право муниципальной собственности Солдатского

сельсовета на земельные участки сельскохозяйственного назначения:

- с кадастровым номером 46:25:160008:4 площадью 1 751 600 кв.м.,
- с кадастровым номером 46:25:000000:755 площадью 928 010 кв.м.,
- с кадастровым номером 46:25:120003:21 площадью 1 870 000 кв.м.,
- с кадастровым номером 46:25:000000:756 площадью 1 758 790 кв.м.,
- с кадастровым номером 46:25:000000:754 площадью 6 129 000 кв.м.

31.10.2016г. Администрацией Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области принято постановление №106 об объявлении торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды вышеуказанных земельных участков, которым определены официальный сайт для размещения информации об аукционе www.torgi.gov.ru, начальная цена и размер задатка по каждому лоту (право аренды каждого земельного участка образует лот), в качестве специализированной организации по проведению торгов определено ОБУ «Фонд имущества Курской области».

07.11.2016г. постановлением Администрации Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области №111 утверждена документация о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды указанных земельных участков.

Извещение и документация об аукционе по семи лотам размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru 09.11.2016г. №081116/0147177/03, при этом, срок подачи заявок на участие в торгах установлен до 19.12.2016г., дата проведения аукциона 23.12.2016г.

В то же время, порядок предоставления в аренду земельных участков муниципальной собственности из земель сельскохозяйственного назначения определен ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. №101-ФЗ.

В соответствии с п.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, 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.

В целях реализации данного права заинтересованными лицами, п.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает также обязанность органа местного самоуправления муниципального образования, в

собственности которого находится соответствующий земельный участок, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на этот земельный участок 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.

Данная правовая норма императивно устанавливает специальное основание, порядок и условия приобретения права аренды на земельный участок муниципальной собственности без проведения торгов, а также определяет шестимесячный срок, в течение которого сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство имеют безусловное право на заключение договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных данной нормой закона.

При таких обстоятельствах, проведение торгов на право аренды муниципального земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до окончания указанного шестимесячного срока, в течение которого закон гарантирует соответствующим указанной правовой нормой хозяйствующим субъектам право на заключение договора аренды в преимущественном порядке, лишает заинтересованные сельскохозяйственные организации или фермерские хозяйства возможности реализовать свое право, прямо предусмотренное законом.

Доводы организатора торгов и специализированной организации ОБУ «Фонд имущества Курской области» об отсутствии рассматриваемой ситуации в п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, устанавливающим правовые основания, препятствующие проведению торгов на право аренды или купли-продажи земельного участка, является необоснованным, поскольку указанная норма Земельного кодекса РФ определяет перечень случаев, в которых земельный участок государственной или муниципальной собственности не может быть предметом торгов как таковой, в то время как в рассматриваемом случае земельный участок может быть предметом торгов по истечении установленного законом шестимесячного срока на реализацию преимущественного права заинтересованных лиц при условии, что таким преимущественным правом они не воспользовались.

Материалами дела установлено, что право муниципальной собственности Солдатского сельсовета Фатежского района на земельные участки, право аренды которых является предметом обжалуемых торгов, зарегистрировано менее, чем за 6 месяцев до даты объявления аукциона: на земельные участки с кадастровыми номерами 46:25:180001:35, 46:25:000000:752 (лоты №1, №2) - 27.06.2016г., на земельные участки с кадастровыми номерами 46:25:160008:4, 46:25:000000:755, 46:25:120003:21, 46:25:000000:756, 46:25:000000:754 (лоты №№3-7) - 31.08.2016г.

Предусмотренные п.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» извещения опубликованы Администрацией Солдатского сельсовета в газете «Курская правда» (печатном источнике, установленном субъектом Российской Федерации) 15.07.2016г., 09.09.2016г., 13.09.2016г.

В то же время, до окончания императивно установленного законом срока, в

течение которого сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству гарантируется возможность приобретения права аренды земельного участка без проведения торгов (6 месяцев с даты регистрации права муниципальной собственности, которые истекают 27.12.2016г. - в отношении земельных участков по лотам №1, №2 и 29.02.2017г. - в отношении земельных участков по лотам №3-№7), Администрацией Солдатского сельсовета принято решение о проведении аукциона на право аренды рассматриваемого земельного участка и объявлены торги. При этом, как следует из извещения и документации о проведении аукциона №081116/0147177/03 от 09.11.2016г., окончание подачи заявок на участие в данном аукционе установлено до 19.12.2016г.

Данные действия Администрации Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области противоречат порядку организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка муниципальной собственности, обусловленному требованиями п.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который устанавливает шестимесячный срок с даты возникновения права муниципальной собственности для реализации преимущественного права на заключение договора аренды соответствующего земельного участка без торгов. Более того, эти действия не соответствуют принципу добросовестного исполнения своих прав и обязанностей участниками земельных правоотношений (ст.10 Гражданского кодекса РФ) и нарушают законные права и интересы сельскохозяйственных организаций и фермерских хозяйств, поставленных действиями организатора торгов в дискриминационные условия вследствие лишения их возможности реализовать предусмотренное законом право.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьей 41, статьей 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Солдатское» на действия Администрации Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области обоснованной.
2. Признать организатора торгов - Администрацию Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области нарушившей порядок организации торгов на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, обусловленный требованиями п.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. №101-ФЗ, в части несоблюдения предусмотренного данной нормой закона срока, в течение которого гарантируется реализация преимущественного права аренды земельного участка.
3. В целях устранения нарушения порядка организации торгов выдать Администрации Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области предписание об аннулировании открытого аукциона №081116/0147177/03 на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам №№1 -7.

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

Председатель Комиссии *подпись*

Члены Комиссии *подписи*

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ

об аннулировании торгов

Предписание объявлено 13 декабря 2016 года

Предписание изготовлено 15 декабря 2016 года г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения антимонопольных требований к торгам,

руководствуясь статьей 23, статьей 18.1, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу №02/08-126-2016 о нарушении Администрацией Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области порядка организации торгов, обусловленного требованиями п.5.1 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. В целях устранения нарушения порядка организации торгов в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, **Администрации Солдатского сельсовета Фатежского района Курской области в срок не позднее трех рабочих дней** с даты получения настоящего предписания аннулировать открытый аукцион №081116/0147177/03 по лотам №№1 - 7 на право заключения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 46:25:180001:35, 46:25:000000:752, 46:25:160008:4, 46:25:000000:755, 46:25:120003:21, 46:25:000000:756, 46:25:000000:754, расположенных на территории МО «Солдатский сельсовет» Фатежского района Курской области.

2. Документированную информацию об исполнении пункта 1 настоящего предписания представить в Курское УФАС России не позднее трех рабочих дней с даты их исполнения.

3. Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии /.../.

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

Примечание: *Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.*

Председатель Комиссии *подпись*

Члены Комиссии *подписи*