

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы АО «Павловское» на действия организатора торгов при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков
№ 615-07-1/2018

08 ноября 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии < > временно исполняющего обязанности заместителя руководителя управления, членов Комиссии: < >, начальника отдела антимонопольного контроля органов власти, < >, специалиста-эксперта отдела контроля товарных и финансовых рынков, при участии представителей АО «Павловское» (далее – общество, заявитель) < > (по доверенности от < > № б/н), < > (по доверенности от < > № б/н), при участии главы муниципального образования - Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области < > (служебное удостоверение № < >), представляющего интересы администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (далее – организатор торгов, администрация), рассмотрев жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков,

УСТАНОВИЛА:

30 октября 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба АО «Павловское» на действия администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2.

По мнению заявителя, организатор торгов неправоммерно принял решение о проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды вышеуказанных земельных участков, нарушив требования пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Заявитель указывает на наличие у него преимущественного права приобретения земельных участков, являющихся предметом аукционов и находящихся в муниципальной собственности, на льготных условиях в связи с тем, что, являясь сельскохозяйственной организацией, на протяжении более 45 лет со времен существования советского хозяйства (совхозов) он использует и обрабатывает данные земельные участки.

АО «Павловское» поясняет, что земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55 сформированы из не востребовавшихся земельных долей, входящих в состав земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108.

Заявитель осуществлял обработку земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108 и параллельно вел работу по выкупу у дольщиков паев в указанных земельных участках. По итогам данной работы были выявлены не востребовавшиеся земельные доли.

Со слов заявителя, он, имея заинтересованность в приобретении данных не востребовавшихся

долей, в 2012 году обратился в администрацию муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (в 2017 году реорганизованную в администрацию муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области) с просьбой рассмотреть вопрос о возможности их продажи ему в собственность.

В связи с отсутствием отработанного механизма по оформлению не востребовавшихся долей, а также их продаже или передаче в аренду вопрос долгое время оставался неразрешенным.

05 февраля 2016 года АО «Павловское» обратилось в администрацию муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области с заявлением о готовности выкупить не востребовавшиеся земельные доли, входящие в состав земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108, после регистрации права муниципальной собственности на них.

В апреле 2016 года администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области оформила право общей долевой собственности на земельные доли, входящие в состав земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108, являющихся муниципальной собственностью.

Затем администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области во исполнение требований пункта 4 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» опубликовало в газетах «Рязанские зори» (выпуск № 31 (12045) от 05.08.2016) и «Рязанские ведомости» (выпуск № 142 (5183) от 06.08.2016) объявление о возможности приобретения сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, использующими земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108, долей в праве общей долевой собственности на указанные земельные участки, в срок до 20.10.2016.

АО «Павловское», ознакомившись с указанными публикациями, 09.08.2016 направило в адрес администрации муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области заявление о своем намерении приобрести доли общей площадью 444,50 га и 70,35 га в праве общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108.

По результатам рассмотрения данного заявления 17.10.2016 между администрацией муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области и АО «Павловское» заключены договоры купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108.

Однако Управлением Росреестра по Рязанской области регистрация права собственности долей была приостановлена в связи с отсутствием доказательств фактического использования АО «Павловское» земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108.

Во исполнение требований пункта 4 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 03.03.2017 администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области обратилась к АО «Павловское» с просьбой произвести финансирование работ, связанных с выделом в натуре земельных участков в счет земельных долей, в приобретении которых заинтересован заявитель.

Со своей стороны администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское

поселение Рязанского муниципального района Рязанской области гарантировала после регистрации права собственности на земельные участки, выделенные в счет земельных долей, предоставить их в аренду сроком на 10 лет АО «Павловское» без проведения торгов с правом последующего выкупа по цене 10 % от кадастровой стоимости земельных участков.

Приняв данное предложение, АО «Павловское» профинансировало работы по образованию земельных участков в результате выдела в счет доли в праве общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0000000:119 и 62:15:0000000:108, в сумме 300 000 рублей, что подтверждается договором на производство кадастровых работ от 14.03.2017 № 5-17.

По результатам проведения кадастровых работ были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55, расположенные по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2.

21.06.2017 на данные земельные участки администрацией муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области зарегистрировано право муниципальной собственности.

Однако в дальнейшем земельные участки не были переданы АО «Павловское» в связи с упразднением 14.12.2017 администрации муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области и образованием администрации муниципального образования - Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области.

Вновь образованная администрация принимает решение о проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:55, 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2.

Заявитель считает, что данные аукционы проведены незаконно, действиями администрации ущемлены его права как сельскохозяйственной организации на приобретение используемых земельных участков без торгов, закрепленные Федеральным законом от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В связи с чем заявитель просит признать проведенные администрацией аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55 незаконными и восстановить его нарушенные права.

Организатор торгов – администрация муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области считает, что с его стороны нарушения земельного и антимонопольного законодательства отсутствуют.

Представитель организатора торгов, присутствующий на рассмотрении жалобы, подтвердил, что АО «Павловское» использует и обрабатывает спорные земельные участки на протяжении многих лет.

Кроме того, он подтвердил, что именно заявитель в 2017 году понес расходы, связанные с проведением кадастровых работ по образованию земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55, в размере 300 000 рублей.

Решение о проведении вышеуказанных аукционов представитель администрации объяснил тем, что АО «Павловское» не обращалось с заявлением о своем намерении приобрести земельные участки в администрацию муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области.

Со своей стороны, данная администрация никаких гарантий преимущественного права

приобретения земельных участков АО «Павловское» не давала, в связи с чем проведенные аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55 и их результаты организатор торгов считает законными.

Изучив представленные документы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков проводились в соответствии с постановлениями администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 08.05.2018 № 136 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020617:42», № 142 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0020617:43», № 141 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:53», № 135 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:54», № 143 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:55».

Извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков размещены на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://forqi.gov.ru/> (извещения № 160918/26861189/01; 160918/26861189/02; 160918/26861189/03; 160918/26861189/07; 160918/26861189/04).

Предмет аукционов – право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2.

Изучив все обстоятельства рассматриваемой жалобы в совокупности, Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы АО «Павловское».

В соответствии с подпунктом 8 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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».

В соответствии с пунктом 5.1 статьи 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, 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.

Заявитель АО «Павловское» является сельскохозяйственной организацией (основной код экономической деятельности согласно сведениям из ЕГРЮЛ 01.11.1 Выращивание зерновых культур). Общество осуществляет использование и обработку земельных участков

сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области на протяжении нескольких десятков лет, что подтверждено обеими сторонами в ходе рассмотрения жалобы. В ходе рассмотрения жалобы факты обращения в 2016 году АО «Павловское» в администрацию муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области с намерением приобретения земельных долей, в том числе после оформления администрацией права собственности на данные земельные доли и публикации объявлений в газетах «Рязанские зори» и «Рязанские ведомости», нашли свое подтверждение.

Также подтвердился факт несения заявителем расходов в размере 300 000 рублей на проведение кадастровых работ с целью выдела в натуре земельных участков из земельных долей.

Право собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55 согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости зарегистрировано за администрацией муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области 21.06.2017.

Комиссией установлено, что администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области письмом от 03.03.17 гарантировала АО «Павловское» в случае финансирования им кадастровых работ после завершения процедуры регистрации права собственности на данные земельные участки предоставить их в аренду заявителю сроком на 10 лет с правом последующего выкупа по цене 10% от кадастровой стоимости земельных участков.

Однако после оформления прав на указанные земельные участки за реорганизованной администрацией, новая администрация Окского сельского поселения проигнорировала обязательства, взятые на себя ее правопреемником, и объявила о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

Довод представителя организатора торгов о том, что заявитель обращался с намерением о приобретении земельных долей не в действующую в настоящее время администрацию Окского сельского поселения, объявившую аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, а в упраздненную администрацию Вышетравинского сельского поселения, Комиссия считает необоснованным ввиду следующего.

Федеральным законом от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закреплено преимущественное право сельскохозяйственной организации или крестьянского (фермерского) хозяйства на приобретение земельного участка в собственность или аренду без проведения торгов при соблюдении определенных условий.

Данное право не может быть утрачено в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обращались с соответствующим заявлением в орган местного самоуправления, реорганизованный в дальнейшем. Иными словами, указанное право не поставлено в зависимость от того, кто на момент передачи земельного участка является его фактическим собственником.

Все условия для «льготного» получения интересующих заявителя земельных участков соблюдены, обращение АО «Павловское» в орган местного самоуправления не нарушило установленного законом предельного шестимесячного срока с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки.

Следует учесть также факт того, что вновь созданная администрация Окского сельского поселения является правопреемником упраздненной администрации Вышетравинского сельского поселения.

Иной подход при разрешении поставленного вопроса противоречит принципу поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, сформулированному в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 24.05.2001 № 8-П.

Комиссией установлено, что на момент рассмотрения жалобы договоры аренды земельных участков по результатам проведенных аукционов не заключены.

При всех указанных обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков по извещениям № 160918/26861189/01; 160918/26861189/02; 160918/26861189/03; 160918/26861189/07; 160918/26861189/04, проведены с нарушением требований пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу АО «Павловское» на действия организатора торгов - администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (ИНН < > ОГРН < >) при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2, обоснованной.

2. Признать факт нарушения администрацией муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15:0030309:54, 62:15:0030309:55 (извещения № 160918/26861189/01; 160918/26861189/02; 160918/26861189/03; 160918/26861189/07; 160918/26861189/04) подпункта 8 пункта 2 статьи 39.3 Земельного Кодекса Российской Федерации в совокупности с нормой пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

3. Выдать администрации администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области предписание об аннулировании торгов по вышеуказанным извещениям в срок до 30.11.2018.

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель комиссии: < >

Члены комиссии: < >

< >

ПРЕДПИСАНИЕ

об аннулировании торгов

№ 615-07-1/2018

08 ноября 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии < >., временно исполняющего обязанности заместителя руководителя управления, членов Комиссии: < >., начальника отдела антимонопольного контроля органов власти, < >., специалиста-эксперта отдела контроля товарных и финансовых рынков, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 08.11.2018 по жалобе № 615-07-1/2018,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (ИНН 6215031842 ОГРН 1176234029916, пос. Окский, д. 12, Рязанский р-н, Рязанская обл., 390540) в срок до 30.11.2018 совершить действия по аннулированию аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0020617:42, 62:15:0020617:43, 62:15:0030309:53, 62:15: 0030309:54, 62:15:0030309:55, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2 (извещения № 160918/26861189/01; 160918/26861189/02; 160918/26861189/03; 160918/26861189/07; 160918/26861189/04) , а именно:

- принять решение об аннулировании аукционов и отмене протоколов, составленных в ходе их проведения;

- разместить на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> и на официальном сайте администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области решение об аннулировании аукционов, в том числе отмене протоколов, составленных в ходе их проведения;

- направить участникам, подавшим заявки на участие в аукционах, уведомления о принятом решении.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Рязанское УФАС России в срок до 03.12.2018 с приложением подтверждающих документов (копия решения об аннулировании аукционов и отмене протоколов, составленных в ходе их проведения, сведения о дате размещения указанной информации на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> и на официальном сайте администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области, копии уведомлений участникам, подавшим заявки на участие в аукционах, с документами, подтверждающими их направление).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председателя Комиссии: < >

Члены Комиссии: < >

< >