Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы

по Курской области по делу №046/10/18.1-141/2020

Резолютивная часть решения оглашена 19 марта 2020 года

Решение в полном объеме изготовлено 24 марта 2020 года г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов в составе:

рассмотрев дело по признакам нарушения порядка организации и проведения торгов со стороны Администрации Большесолдатского района Курской области, в присутствии представителей Администрации Большесолдатского района Курской области (по доверенностям) – ., в отсутствии представителя заявителя надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 11.03.2020 г. поступила жалоба гр-на Т.на действия организатора торгов — администрации Большесолдатского района Курской области при проведении торгов №300120/26056978/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2, из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования земельного участка - сельскохозяйственное использование, противоречащие, по мнению подателя жалобы, установленному законодательством порядку проведения торгов.

Как следует из доводов жалобы, организатором торгов №300120/26056978/01 в нарушение пп.8 ч.1 ст.39.11 ЗК РФ на торги выставлено право аренды земельного

участка, на котором расположены объекты недвижимости (здания, сооружения), что подтверждается скриншотами земельного участка из «Публичной кадастровой карты». Указанные обстоятельства, по мнению заявителя, свидетельствуют о нарушении организатором торгов порядка организации и проведения торгов.

Представители организатора торгов возражали против удовлетворения жалобы по доводам, изложенным в письменных пояснениях №622 от 18.03.2020 г. Указали, что при проведении торгов, Администрация Большесолдатского р-на руководствовалась сведениями из ЕГРН об отсутствии на земельном участке с кадастровым номером 46:02:060601:2 объектов недвижимости. Обязанность организатора торгов осматривать земельный участок перед размещением извещения о проведении таких торгов законодательно, а также локальными актами Администрации, не установлена. При проведении обжалуемых торгов осмотр земельного участка не осуществлялся.

Кроме того, по итогам обжалуемых торгов 10.03.2020г. между Администрацией и единственным допущенным участником торгов Главой КФХ «Светлый» Б. А.Н. заключен договор аренды земельного участка.

Выслушав объяснения организатора торгов, проанализировав материалы дела и документированную информацию, поступившую из Управления Росреестра по Курской области (исх. №07-0010-АС/20 от 10.03.2020г.), Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

1. Постановлением Администрации Большесолдатского района Курской области от 29.01.2020г. №60 «Об объявлении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» было назначено проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории муниципального района «Большесолдатский район» Курской области и включенного в перечень муниципального имущества муниципального района «Большесолдатский район» Курской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Администрации Большесолдатского района Курской области от 05.10.2017г. №587 «Об утверждении перечня муниципального имущества» (далее Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства).

31 января 2020 года на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов №300120/26056978/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2.

В соответствии с извещением о проведении аукциона, организатором аукциона является Администрация Большесолдатского района Курской области,

специализированная организация – ООО «Фонд содействия муниципалитетам» (на основании контракта №01А от 29.01.2020г.).

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются гл. V.1 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии со ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в законе.

Статьями 39.11-39.12 ЗК РФ регламентирован порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пп. 8, п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, **земельный участок**, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона**, **если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства**, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

В соответствии с позицией Верховного Суда РФ, отраженной в Определении от 29.12.2018 по делу N А76-16005/2017, земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем фактически расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

Согласно статьи 130, 131 ГК РФ здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с заключением кадастрового инженера Костиной Е.И. б/н от 10.03.2020г., имеющегося в материалах дела, по результатам кадастровых работ установлено, что земельный участок с кадастровым номером 46:02:060601:2 частично огорожен, на земельном участке расположены объекты недвижимости (объекты капитального строительства): склады, ангары, зерноочистительные агрегаты.

Указанные сведения подтверждаются также имеющимся в материалах дела актом №63 административного обследования объекта земельных отношений от 06.03.2020г., составленным должностными лицами отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Курской области, согласно которого земельный участок с кадастровым номером 46:02:060601:2 частично огорожен, на участке расположены объекты недвижимости по внешнему виду – склады и ангары, размещена сельскохозяйственная техника, осуществляется хозяйственная деятельность.

Факт размещения объектов недвижимости на искомом земельном участке подтверждается и данными, содержащимися в общедоступном информационном ресурсе «Публичная кадастровая карта». ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на указанные объекты не содержит.

Таким образом, заключением кадастрового инженера Костиной Е.И. б/н от 10.03.2020г., актом Управления Росреестра по Курской области №63 от 06.03.2020г., установлен юридический факт наличия на земельном участке с кадастровым номером 46:02:060601:2 объектов недвижимости (зданий, сооружений).

При таких обстоятельствах, земельный участок с кадастровым номером 46:02:060601:2, из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования земельного участка - сельскохозяйственное использование, не мог быть предметом торгов на право заключения договора аренды земельного участка, в силу прямого указания пп.8, п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, торги №300120/26056978/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2 проведены с грубыми нарушениями норм земельного законодательства, в том числе ст.39.11 ЗК РФ, регламентирующей порядок проведения торгов.

2. Кроме того, Комиссией Курского УФАС при рассмотрении дела №046/10/18.1-141/2020 было установлено, что в соответствии с извещением и аукционной документацией торгов №300120/26056978/01, заявителями по настоящему аукциону могут выступать только субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ, аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

Согласно п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ, участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона.

В соответствии с ч. 4 статьи 18 ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления утверждают перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), с ежегодным до 1 ноября текущего года дополнением таких перечней государственным имуществом и муниципальным имуществом. Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и в случаях, указанных в подпунктах 6, 8 и 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и (или) на официальных сайтах информационной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержден постановлением Администрации Большесолдатского района Курской области от 05.10.2017г. №587 «Об утверждении перечня муниципального имущества».

Постановлением Администрации Большесолдатского района Курской области от 30.01.2020 № 69 в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства внесены изменения в части включения в него земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2. Указанное постановление опубликовано на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» 31.01.2020г.

Таким образом, на дату объявления проведения торгов №300120/26056978/01 (29.01.2020г.) земельный участок с кадастровым номером 46:02:060601:2 не был включен в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. В связи с чем у организатора торгов - Администрации Большесолдатского района отсутствовали основания для объявления торгов на право заключения договора аренды земельного участка только для субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Следовательно, при проведении торгов организатором торгов – администрацией Большесолдатского района были нарушены требования пункта 10 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Частью 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с ч.2 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, если организаторами торгов являются органы местного самоуправления запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Указанные действия организатора торгов – администрации Большесолдатского района Курской области при проведении торгов №300120/26056978/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2 привели к необоснованному ограничению круга потенциальных участников аукциона только субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки СМП.

При таких обстоятельствах, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу, что указанные действия организатора торгов - администрации Большесолдатского района Курской области при проведении торгов №300120/26056978/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2, из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования земельного участка - сельскохозяйственное использование являются нарушением ч.2 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с тем, что допущенные организатором торгов – Администрацией Большесолдатского района Курской области нарушения носят существенный и неустранимый характер торги №300120/26056978/01 подлежат аннулированию.

В связи с тем, что 10.03.2020 г. между Администрацией Большесолдатского района и единственным участником торгов №300120/26056978/01 Главой КФХ «Светлый» Б.

А. Н. заключен договор аренды в силу положений ст.23 ФЗ «О защите конкуренции» у Курского УФАС России отсутствуют правовые основания для выдачи предписания об отмене результатов торгов.

В соответствии со ст.166, ст.169, ст.449 ГК РФ, ч.4 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» признание торгов, проведенных с нарушением закона, и заключенных по результатам таких торгов сделок относится к компетенции суда.

На основании изложенного, информации и материалов, имеющихся в деле, пояснений сторон, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр-на Т. обоснованной.

2. Признать организатора торгов - администрацию Большесолдатского района Курской области нарушившей ч.2 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции», порядок проведения торгов, установленный ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, при проведении торгов №300120/26056978/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:02:060601:2.

3 . В связи с тем, что допущенные организатором торгов – Администрацией Большесолдатского района Курской области нарушения носят существенный и неустранимый характер торги №300120/26056978/01 подлежат аннулированию. В связи с заключением договора аренды земельного участка по итогам торгов предписание об аннулировании торгов не выдавать.

4. Разъяснить заявителю право на обращение в суд с иском о признании недействительными торгов, проведенных с нарушением действующего законодательства, и заключенных по результатам торгов сделок.

5. Передать материалы дела в ответственное структурное подразделение Курского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства при установлении состава административного правонарушения, предусмотренного ст.7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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