

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 055/01/15-586/2021

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

01.06.2021

г. Омск

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) поступила жалоба ООО «АПХ «Алтаур» (далее также Заявитель) на действия Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области (далее – Администрация) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности (лот № 2) (извещение № 310321/0223563/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

По результатам рассмотрения данной жалобы Омским УФАС России принято решение № 055/10/18.1-469/2021 от 28.05.2021 о признании жалобы ООО «АПХ «Алтаур» обоснованной, в части нарушения порядка предоставления сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установленного в пункте 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Так, при рассмотрении жалобы Заявителя Омским УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В силу пункта 2 статьи 11 ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками,

находящимися в муниципальной собственности.

Действующее земельное законодательство закрепляет общее правило о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду на торгах (пункт 1 статьи 39.3 ЗК РФ, пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Вместе с тем, пункт 2 статьи 39.3 ЗК РФ, пункт 2 статьи 39.6 ЗК РФ устанавливает случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду без проведения торгов, в том числе в случае предоставления земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В силу пункта 1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК РФ.

Согласно пункту 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, 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 пунктом 5.1 статьи 10

Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Омским УФАС России установлено, что в соответствии с решениями Нижнеомского районного суда Омской области от 16.09.2016 по делам №№ 2-424/2016, 2-430/2016, 2-450/2016, 2-449/2016, 2-448/2016, 2-431/2016, 2-447/2016, 2-446/2016, 2-429/2016, 2-428/2016, 2-427/2016, 2-443/2016, 2-443/2016 за муниципальным образованием Соловецкое сельское поселение Нижнеомского муниципального района Омской области признано право муниципальной собственности на земельные доли, площадью 14 га из земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:16:000000:83, находящегося в общей долевой собственности граждан, расположенного в Нижнеомском районе Омской области в границах Соловецкого сельского поселения, в связи с не востребоваанностью указанных долей земельного участка.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) 03.03.2021 за Соловецким сельским поселением Нижнеомского муниципального района Омской области зарегистрировано право собственности на земельный участок, выделенный в счет не востребованных долей, в соответствии с решениями Нижнеомского районного суда Омской области от 16.09.2016 по делам №№ 2-424/2016, 2-430/2016, 2-450/2016, 2-449/2016, 2-448/2016, 2-431/2016, 2-447/2016, 2-446/2016, 2-429/2016, 2-428/2016, 2-427/2016, 2-443/2016, 2-443/2016. Указанному земельному участку присвоен кадастровый номер 55:16:180702:318.

31.03.2021 на сайте www.torgi.gov.ru Администрацией размещено извещение № 310321/0223563/01 по лоту № 2 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:16:180702:318, площадью 2337097 кв.м.; адрес: Омская область, р-н Нижнеомский, Соловецкое сельское поселение; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Установлено, что часть земельного участка с кадастровым номером 55:16:000000:83, площадью 420 га, расположенного по адресу: Омская область, Нижнеомский район, с. Соловецкое, была предоставлена ООО «АПХ «Алтаур» физическими лицами - собственниками указанного земельного участка, на праве аренды по договору от 01.11.2012 № СХ-01-0712, сроком на 11 месяцев.

19.01.2017 Администрацией по соглашению об аренде земельного участка № 1, сроком на 11 месяцев ООО «АПХ «Алтаур» для сельскохозяйственного производства (пашня, сенокос) предоставлен земельный участок с кадастровым номером 55:16:180702:318, площадью 229, 4 га.

Соглашением № 3 от 19.11.2018 Администрацией для сельскохозяйственного производства (пашня, сенокос) ООО «АПХ «Алтаур» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 55:16:180702:318, площадью 229, 4 га. Разделом 2 установлено, что арендная плата за пользование земельного участка составляет 61 800,56 руб за 11 месяцев, арендная плата уплачивается арендатором равными долями до 01.04.2018 в сумме 30 900, 28 руб, до 01.10.2019 в сумме 30 900,28 руб. Согласно пункту 6.3 указанного соглашения, если арендатор продолжает пользоваться участком по истечении срока действия договора при отсутствии письменного разрешения со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно представленной ООО «АПХ «Алтаур» карточке счета 76.5, содержащей начисления за 2020 год, на счет Администрации Заявителем 18.06.2020, 01.07.2020, 25.08.2020, 30.09.2020, 19.10.2020, 20.11.2020 перечислены денежные средства, равные сумме арендной платы по соглашению об аренде земельного участка от 19.11.2018 № 3.

В силу части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Каких либо документов, подтверждающих направление Администрацией в адрес ООО «АПХ «Алтаур» возражений, относительно использования земельного участка с кадастровым номером 55:16:180702:318, в Омское УФАС России не представлено, соответственно, в настоящее время ООО «АПХ «Алтаур» использует указанный земельный участок на договорных основаниях, что подтверждается, в том числе карточкой счета 76.5, содержащей сведения об оплате Заявителем арендной платы.

Право собственности Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области на земельный участок, являющегося предметом обжалуемых торгов, зарегистрировано менее, чем за шесть месяцев до даты объявления аукциона (03.03.2021). При этом информация о возможности приобретения вышеуказанного земельного участка, предусмотренная пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, Администрацией не публиковалась, на официальном сайте Администрации не размещалась. Доказательств обратного Администрацией Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области не представлено.

Анализ норм действующего законодательства позволяет сделать вывод, что Администрацией Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области не соблюдены требования, содержащиеся в абзаце 2 пункта 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель

сельскохозяйственного назначения, а именно в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на земельный участок, Администрацией Соловецкого сельского поселения Нижнеомского района Омской области не опубликована в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет» информация о возможности приобретения земельного участка на условиях, предусмотренных пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Указанное бездействие Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области могло привести к тому, что заинтересованные сельскохозяйственные организации или крестьянские (фермерские) хозяйства, в том числе ООО «АПХ «Алтаур», не смогли реализовать свое право, предусмотренное пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, на получение земельного участка с кадастровым номером 55:16:180702:318 без проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещено осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Учитывая вышеизложенное, в вышеуказанном бездействии Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем, Омское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

предупреждает

Администрацию Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области о необходимости прекращения вышеуказанного бездействия, приводящего к ограничению, устранению, недопущению конкуренции, путем исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в части опубликования в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещения на своем официальном сайте в сети «Интернет» информации о возможности приобретения земельного участка с кадастровым номером

55:16:180702:318 на условиях, предусмотренных пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Настоящее предупреждение подлежит исполнению в течение 10 рабочих дней со дня его получения.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Омское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления
Кабаненко

В.А.