

*Филиал ООО
Кузнецкая А.С.
Слу*



ООО «Скангали»
Россия, 180004
г. Псков, ул. Рельсовая 1



тел: (8112) 75-34-39



info@skangali.ru

Исх. № 40 от 10.09.2021

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Псковской области**

Псков, Кузнецкая улица, 13
+7 (8112) 66-55-53
E-mail: to60@fas.gov.ru

12 360-7 04 22

ЖАЛОБА

**на действия организатора аукциона
на содержание аукционной документации**

Общество с ограниченной ответственностью «Скангали» является товаро-сельхозпроизводителем, основной вид деятельности – смешанное сельское хозяйство. Единственным участником общества является открытое акционерное общество «Псковский городской молочный завод» (180004, г. Псков, ул. Рельсовая, 1, ИНН 6027019867 ОГРН 1026000964186), что подтверждается прилагаемой выпиской из ЕГРЮЛ.

После обращения ООО «Скангали» к главе СП Исковская волость, за счет собственных средств и своими силами с устного указания главы о свободной залежной сельскохозяйственной земле, выполнило трудоемкую работу с привлечением специализированной организации по межеванию земли.

Общество как товаро-сельхозпроизводитель выступает участником в программах по получению субсидий, что подтверждается соглашениями о предоставлении из областного бюджета субсидий (прилагаем к настоящей жалобе).

После завершения межевания и постановки на кадастровый учет, общество обратилось с соответствующими заявлениями 02 августа 2021 года к главе СП Исковская волость о предоставлении в аренду земельных участков БЕЗ ТОРГОВ с кадастровым номером 60:05:000000000:595 площадью 2 803 855 кв.м, с кадастровым номером 60:05:000000000:594 площадью 7 899 944 кв.м, с кадастровым номером 60:05:000000000:594 площадью 7 899 944 кв.м, с кадастровым номером 60:05:0021103:137 площадью 1 459 168 кв.м.

В нарушение подп. 8 ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», когда земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов, администрация лишила такого права ООО «Скангали» следующим образом.

В течении 6 календарных месяцев администрация ожидала прием заявлений от заинтересованных лиц.

Бездействие администрации СП Исковской волости нарушают подпункт 12 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и пункт 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Бездействие не соответствуют указанным правовым нормам и нарушают права общества, поскольку ООО Скангали имеет право на заключение договора аренды земельного участка без торгов как сельскохозяйственный производитель, участвующий в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства.

Предоставление земельного участка для сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов допускается в отсутствие заявлений о предоставлении этого участка от других крестьянских (фермерских) хозяйств или сельскохозяйственных организаций, имеющих право на предоставление участка по данному основанию. В целях установления названных лиц уполномоченный орган публикует извещение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 39.18 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, то соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ.

Исходя из приведенных положений предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. В целях выявления таких лиц статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрено опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных лиц о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган вправе предоставить земельный участок в аренду без торгов.

В Администрацию Исковской волости заявитель обращался заблаговременно до начала формирования земельных участков, о наличии прав третьих лиц на такие участки не уведомлен. Согласно сведениям из ЕГРН обременения, аренда, собственники и иные пользователи образованных участков отсутствуют.

6 месячный срок истек – 27 февраля 2022 года.

Аукцион начался по факту только 18 марта 2022 года.

На сайте torgi.gov.ru организатором торгов Администрацией сельского поселения «Исковская волость» Дновского района Псковской области 182675, Псковская область, Дновский район, д. Искра, ул. Зиновьева, д.3, т. 8(81135)24335) размещено информационное сообщение о продаже муниципального имущества сельского поселения

«Искровская волость» в порядке приватизации на аукционе в электронной форме от 11.03.2022 №14 со следующими лотами:

1. Лот №1, земельный участок с кадастровым номером 60:05:000000000:595 площадью 2 803 855 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования по адресу Российская Федерация, Псковская область, Дновский район, СП Искровская волость, вблизи д. Житницы, д. Белая, д. Осьё.
Начальная цена – 2 747 777,90 рублей.
2. Лот №2, земельный участок с кадастровым номером 60:05:000000000:594 площадью 7 899 944 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования по адресу Российская Федерация, Псковская область, Дновский район, СП Искровская волость, вблизи д. Зарабочье, д. Заклинские Горы, д. Голубово.
Начальная цена – 7 741 945,12 рублей.
3. Лот №3, земельный участок с кадастровым номером 60:05:0071902:315 площадью 3 391 731 кв.м, категория земель : земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства по адресу Российская Федерация, Псковская область, Дновский район, СП Искровская волость, вблизи д. Адеришино.
Начальная цена – 3 323 896,38 рублей.
4. Лот №4, земельный участок с кадастровым номером 60:05:0021103:137 площадью 1 459 168 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования по адресу Российская Федерация, Псковская область, Дновский район, СП Искровская волость, вблизи д.Вишенка.
Начальная цена – 1429 984,64 рублей.

Извещение по данным лотам опубликовано в нарушение уведомления о начале аукциона только 18 марта 2022 года, способ приватизации – продажа на аукционе в электронной форме открытым по составу участников, что подтверждается скрин – распечатками с сайта torgi.gov.ru с 05.3.2022 по 18.03.2022 об отсутствии лотов с №1 по №4 (прилагаем к настоящей жалобе).

Между тем, извещение называет дату начала подачи заявок – 15 марта 2022 года 08.00 час. Окончание подачи заявок – 14 апреля 2022 года в 00.00 час.

В п.2 извещения указан орган местного самоуправления, который принял решение об условиях приватизации муниципального имущества на основании решения о проведении аукциона – постановление от 01.03.2022 №12 «О проведении аукциона ...» и Совет Собрания депутатов сельского поселения «Искровская волость» Дновского района Псковской области (без реквизитов документа в аукционной документации).

Считаем, что глава сельского поселения Искровская волость с превышением должностных полномочий утвердил постановление от 11.03.2022 №14 о продаже земельных участков и определил порядок ценообразования начальные цены в нарушение Совета Собрания депутатов и Земельного кодекса Российской Федерации.

Решением Собрания депутатов СП «Искровская волость» Дновского района Псковской области от 13.01.2022 №55 о продаже земельных участков не согласован и не рассмотрен, не утвержден порядок продажи в виде приватизации.

В силу статьи 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. В силу пункта 6 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон N 101-ФЗ).

Пунктом 4 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено следующее. В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.10.2017 по делу N 308-КГ17-7961, А32-19029/2016, указаны следующие подходы к применению статьи 10 Закона №101-ФЗ.

В соответствии с частью 3 статьи 3 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 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи.

Подпунктом 8 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ предусмотрена продажа без торгов земельных участков сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно пункту 5.1 статьи 10 Закона N 101-ФЗ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном данным 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 обратилась 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% его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3% его кадастровой стоимости.

Данной нормой установлен льготный порядок приобретения прав на земельный участок.

Условиями реализации права на приватизацию земельного участка или заключение договора аренды в предусмотренном пунктом 5.1 статьи 10 Закона N 101-ФЗ порядке являются:

- особый статус субъекта, который вправе претендовать на льготное предоставление земельного участка (сельскохозяйственная организация);

использование земельного участка, выделенного в счет земельных долей; обращение в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора в установленный срок (в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок);

использование земельного участка должно иметь место до регистрации права муниципальной собственности на него.

Из буквального толкования приведенной нормы права следует, что заявитель должен доказать факт использования испрашиваемого им в собственность земельного участка. При этом закон не устанавливает основания использования, перечень доказательств, подтверждающих данный факт, так же как и не определяет срок использования участка и другие обстоятельства его использования с учетом особенностей ведения сельскохозяйственной деятельности.

Таким образом, Земельным кодексом Российской Федерации установлен определенный порядок предоставления в собственность, аренду, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данный порядок направлен на соблюдение баланса прав и законных интересов собственника земельного участка и граждан, заинтересованных в приобретении соответствующих прав на земельный участок. В этом случае, администрация должна учитывать требования Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон № 135-ФЗ), который регулирует не только отношения, связанные с обеспечением конкурентной среды хозяйствующих субъектов, но и устанавливает основы обеспечения добросовестной конкуренции и иных субъектов при предоставлении государственных или муниципальных услуг.

Из взаимосвязанных целей регулирования Земельного кодекса Российской Федерации и Закона № 135-ФЗ следует, что орган местного самоуправления при размещении извещений, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.18 ЗК РФ, должен таким образом зафиксировать соответствующие требования, в том числе к способу предоставления заявлений о намерении участвовать в аукционе, чтобы, с одной стороны, это способствовало **достижению эффективного предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а с другой стороны – не ограничивало количество участников аукциона.**

Согласно пункту 8 части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) 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), в частности запрещается создание дискриминационных условий.

В силу подпунктов 2 и 3 пункта 2 статьи 39.18 ЗК РФ в извещении, предусмотренном пунктом 1 статьи 39.18 ЗК РФ указываются: информация о праве

участников, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 названной статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Приватизация как основание возникновения права частной собственности на земельный участок возможна только в случае перехода в частную собственность земельного участка одновременно со зданием или сооружением, находящимся на нем. На 4 земельных участках (лоты с 1 по 4) здания и сооружения отсутствуют. Но приватизация регулируется законом о приватизации, поскольку Закон № 101-ФЗ не распространяется на земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества.

Администрация СП Искровская волость ограничила возможность подачи заявлений о предоставлении в аренду земельных участков претендентами, которые в силу закона имели преимущественное право на заключение договоров без процедуры торгов или аукциона путем введения сначала 6 месячного периода ожидания заявлений, а затем и продажи через приватизацию в размере 100% цены от кадастровой стоимости земельных участков. Тем самым установила приоритет лиц, имеющих возможность подать заявку и создало препятствия и ограничило возможность участия неопределенного круга лиц в проведении процедуры участия в подаче заявок претендентов на участие в аукционе, что привело к недопущению и ограничению конкуренции.

Действиями администрации СП Искровская волость созданы препятствия не только обществу в его праве ввести в оборот залежные земли, но и происходит срыв реализации Постановления Правительства РФ от 14 мая 2021 г. N 731 «О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации», поручения Губернатора Псковской области к главам районов. В имеющихся условиях невозможно как вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения площадью не менее 13 234,8 тыс. га к концу 2031 г., так и предотвращение от выбытия и сохранение мелиорированных земель в сельскохозяйственном обороте к концу 2031 г. на площади не менее 3 688,6 тыс. га и др.

С учетом изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу.
2. Выдать Администрации сельского поселения Искровской волости как организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
3. Признать аукцион в форме приватизации незаконным.
4. Уведомить заявителя о принятых мерах.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРЮЛ.

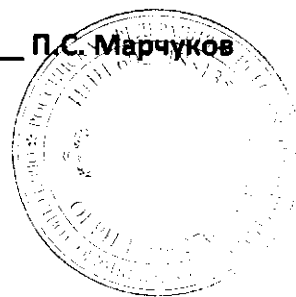
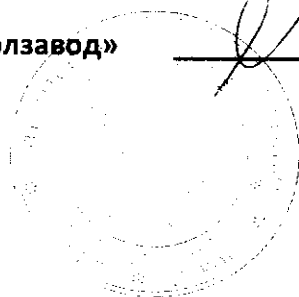
2. Постановление от 11.03.2022 №14.
3. Решение Собрания депутатов СП «Искровская волость» Дновского района Псковской области от 13.01.2022 №55
4. Соглашения о предоставлении их областного бюджета субсидий.
5. Скрин – распечатки с сайта torgi.gov.ru с 05.3. по 18.03.2022 об отсутствии лотов с №1 по №4.
6. Выписка из ЕГРН 60:05:000000000:595
7. Выписка из ЕГРН 60:05:000000000:594
8. Выписка из ЕГРН 60:05:0071901:315
9. Выписка из ЕГРН 60:05:0021103:137

Заместитель генерального директора по продажам

Управляющей организации

ООО «Скангали» - ОАО «Псковский гормолзавод»

П.С. Марчуков



Виктория Александровна Никифорова

Т. 62-14-13