

«01» декабря 2022г.

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Кабардино-Балкарской Республике
360000, г. Нальчик, ул. Тарчокова, д. 18

Заявитель:

Ответчики: МУ «Комитет по управлению имуществом
Баксанского муниципального района»

Жалоба на действия организатора торгов

Согласно Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2 статьи 9), граждане и их объединения вправе иметь землю в частной собственности (часть 1 статьи 36). Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (часть 3 статьи 36).

Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством (пункт 1 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Порядок и условия предоставления сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для осуществления сельскохозяйственного производства регламентируется ЗК РФ, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

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 393 ЗК РФ, пункт 1 статьи 396 ЗК РФ).

При этом предусмотрены случаи, когда договоры о предоставлении участка для сельскохозяйственного производства в собственность или в аренду заключаются без проведения торгов (в частности, подпункты 12, 17, 31 пункта 2 статьи 393, подпункт 9 пункта 2 статьи 396 ЗК РФ, статья 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЗК РФ)).

зарегистрировано в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей в качестве Главы КФХ с присвоением

07.11.2022 года обратилась в Местную администрацию Баксанского муниципального района с заявлением предоставить в аренду следующие земельные участки:

- Земельный участок с кадастровым номером 07:01:2200000:1346 площадью 604 804 кв.м. расположенного по адресу: с.п. Нижний Куркужин, контур № 261-б,

- Земельный участок с кадастровым номером 07:01:2200000:1326 площадью 900 200 кв.м. расположенного по адресу: с.п. Нижний Куркужин, контур № 190 без проведения торгов на основании п. ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данное заявление осталось без ответа.

В последующем Муниципальное Учреждение "Комитет по Управлению Имуществом Баксанского Муниципального Района" выступая в качестве организатора торгов разместило информационное сообщение о проведении аукциона по вышеуказанным лотам размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, www.torgi.gov.ru, на сайте организатора торгов АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru), а также на официальном сайте местной администрации Баксанского муниципального района www.admbakr.ru.

Согласно данного сообщение на торги выставлен - земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером 07:01:2200000:1326, площадью 900200 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №190. Начальная цена годовой арендной платы: 315000 рублей. Сумма задатка 315000 рублей (100%). Шаг аукциона 9450 рублей (3%). Срок аренды 7 лет.

Место проведения аукциона: электронная площадка Оператора www.roseltorg.ru Место приема заявок на участие в аукционе: электронная площадка Оператора www.roseltorg.ru. Срок подачи заявок – с 19.11.2022г. с 10.00 по московскому времени по 15.12.2022г до 09.30 по московскому времени. Дата определения Участников аукциона: 20.12.2022г. в 11 ч. 00м. по московскому времени. Дата, время и срок проведения аукциона: 20.12.2022г. в 15.00 по московскому времени и до последнего предложения Участников. Дата подведения итогов аукциона - «21» декабря 2022г.

Судьба земельного участка с кадастровым номером 07:01:2200000:1346 площадью 604 804 кв.м. расположенного по адресу: с.п. Нижний Куркужин, контур № 261-б на 28.11.2022 года неизвестна.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в абзац 4 пункта 2 статьи 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» были внесены изменения, согласно которым предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В частности, к таким исключениям, в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, относится заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при предоставлении земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом № 101-ФЗ.

Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ земельный участок предоставляется без торгов в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности в соответствии со статьей 39.18 данного Кодекса.

Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ земельный участок предоставляется без торгов в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности в соответствии со статьей 39.18 данного Кодекса.

Из пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ следует, что в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий: 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (подпункт 1); принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 Кодекса (подпункт 2).

По правилам норм статьи 39.18 ЗК РФ в аренду могут быть переданы как земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, так и участки, которые предстоит образовать.

При этом, в силу пункта 4 статьи 39.18 ЗК РФ крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

В случае если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган, в порядке пунктов 5, 6 статьи 39.18 ЗК РФ, вправе передать земельный участок заявителю для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности без проведения торгов.

В данном случае органом местного самоуправления не был соблюден порядок, определенный статьей 39.18 ЗК РФ, в том числе не опубликовано предусмотренное пунктом 1 данной статьи 5 извещение о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства (Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 года), Определение ВС РФ от 16.04.2019г. по делу № 302-ЭС18-22715.

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

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения в связи с чем, на основании ст. 18.1 ФЗ №135 «О защите конкуренции»

Прошу:

1. Приостановить процедуру проведения торгов в форме аукциона согласно извещения №12 (№22000053140000000023 извещения на электронной площадке) по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером 07:01:2200000:1326 площадью 900 200 кв.м. расположенного по адресу: с.п. Нижний Куркужин, контур № 190 до рассмотрения настоящего заявления, по существу.

2. Признать в действиях Местной администраций Баксанского муниципального района 361534, Кабардино-Балкарская республика нарушение Федерального Закона «О защите конкуренции».

3. Признать в действиях организатора торгов нарушение Федерального Закона «О защите

конкуренции».

4. Выдать Местной администраций Баксанского муниципального района и организатору торгов предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем отмены торгов.