

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы фермерского хозяйства «Крона» на действия организатора торгов при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков № 624-07-1/2018

21 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 главы фермерского хозяйства «Крона» (далее – Ф/Х «Крона», заявитель) < >.,

при участии главы муниципального образования - Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области < >., 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:

12 ноября 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба фермерского хозяйства «Крона» 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 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2 (вх. № 5009).

Заявитель полагает, что организатор торгов неправомерно принял решение о проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57, 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 многих лет он использует и обрабатывает данные земельные участки.

Фермерское хозяйство «Крона» поясняет, что земельные участки с кадастровыми

номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57 сформированы из не востребовавшихся земельных долей, входящих в состав земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:119.

На основании договора аренды земельного участка от 06.04.2007 № 07-Ю/035, заключенного с Комитетом по управлению муниципальным имуществом муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области, заявитель осуществлял обработку земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:119.

20 апреля 2016 года администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области оформила право общей долевой собственности на земельные доли, входящие в состав земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:119, являющегося 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 земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:119, долей в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок, в срок до 20.10.2016.

Ф/Х «Крона», ознакомившись с указанными публикациями, 19.09.2016 направило в адрес администрации муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области заявление о своем намерении приобрести долю общей площадью 74,7 га в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:119.

По результатам рассмотрения данного заявления 17.10.2016 между администрацией муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области и Ф/Х «Крона» заключен договор купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:119.

Однако Управлением Росреестра по Рязанской области регистрация права собственности долей была приостановлена в связи с отсутствием доказательств фактического использования Ф/Х «Крона» земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:119.

09 марта 2017 года во исполнение требований пункта 4 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области

обратилась к Ф/Х «Крона» с просьбой произвести финансирование работ, связанных образованием земельного участка общей площадью 74,7 га, путем его выдела из земельных долей земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:119.

Со своей стороны администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области гарантировала после регистрации права собственности на земельный участок, выделенный в счет земельных долей, предоставить его в аренду сроком на 10 лет Ф/Х «Крона» без проведения торгов с правом последующего выкупа по цене 10% от кадастровой стоимости земельного участка. Приняв данное предложение, Ф/К «Крона» профинансировало работы по образованию земельного участка в результате выдела в счет доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:119, в сумме 52 000 рублей, что подтверждается договором на производство кадастровых работ от 10.05.2017 № 9-17.

По результатам проведения кадастровых работ был образован земельный участок с кадастровым номером 62:15:0030309:57, расположенный по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2.

26.06.2017 на данный земельный участок администрацией муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области зарегистрировано право муниципальной собственности.

На земельный участок с кадастровым номером 62:15:0030309:56 право муниципальной собственности зарегистрировано 21.06.2017.

Однако в дальнейшем земельные участки не были переданы Ф/Х «Крона» 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 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57, 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 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57 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 Ф/Х «Крона» действительно 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 в размере 52 000 рублей.

Решение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57 представитель администрации объяснил тем, что Ф/Х «Крона» 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 Ф/Х «Крона» не давала, в связи с чем проведенные аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57 и их результаты организатор торгов считает законными.

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

- на право заключения договоров аренды земельных участков проводились в соответствии с постановлениями администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 08.06.2018 № 137 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:57», № 138 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:56».

Извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков размещены на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (извещения № 160918/26861189/06, 170918/26861189/01).

Предмет аукционов – право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57, расположенных по адресу: Рязанская обл., Рязанский р-н, в районе с. Дашки – 2.

Победителем в двух вышеназванных аукционах согласно протоколам от 24.10.2018 и 25.10.2018 стал (глава фермерского хозяйства «Крона»).

На момент рассмотрения данной жалобы договоры аренды земельных участков по

результатам проведенных аукционов не заключены.

Изучив все обстоятельства рассматриваемой жалобы в совокупности, Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы Ф/Х «Крона».

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 Ф/Х «Крона» является сельскохозяйственной организацией (основной код экономической деятельности согласно сведениям из ЕГРЮЛ 01.11 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 многих лет, что подтверждено обеими сторонами в ходе рассмотрения жалобы.

В ходе рассмотрения жалобы факт обращения в 2016 году Ф/Х «Крона» в администрацию муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области с намерением приобретения земельной доли общей площадью 74,7 га в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:119 нашел свое подтверждение.

Также подтвердился факт несения заявителем расходов в размере 52 000 рублей на проведение кадастровых работ с целью выдела в натуре земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:57 из земельных долей.

Право собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57 согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости, зарегистрировано за администрацией муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального

района Рязанской области 21.06.2017 и 26.06.2017 соответственно.

Комиссией установлено, что администрация муниципального образования – Вышетравинское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области письмом от 09.03.17 № 60 гарантировала Ф/Х «Крона» в случае финансирования им кадастровых работ после завершения процедуры регистрации права собственности на данный земельный участок предоставить его в аренду заявителю сроком на 10 лет с правом последующего выкупа по цене 10% от кадастровой стоимости земельного участка.

Однако после оформления за реорганизованной администрацией прав на указанный земельный участок, а также на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0030309:56 новая администрация Окского сельского поселения проигнорировала обязательства, взятые на себя ее правопродшественником, и объявила о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельного участка.

Довод представителя организатора торгов о том, что заявитель обращался с намерением о приобретении земельной доли не в действующую в настоящее время администрацию Окского сельского поселения, объявившую аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, 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 интересующего заявителя земельного участка соблюдены, обращение Ф/Х «Крона» в орган местного самоуправления не нарушило установленного законом предельного шестимесячного срока с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок.

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.

При всех указанных обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 160918/26861189/06 проведен с нарушением требований пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Учитывая тот факт, что представитель организатора торгов, присутствующий при рассмотрении жалобы, признал нарушение, вменяемое заявителем, по открытому аукциону на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0030309:56 (извещение № 170918/26861189/06) антимонопольный орган приходит к аналогичным выводам: действия администрации противоречат требованиям 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 фермерского хозяйства «Крона» на действия организатора торгов - администрации муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (ИНН 6215031842 ОГРН 1176234029916) при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57, 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 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57 (извещения № 160918/26861189/06, 170918/26861189/06) 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 муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области предписание об аннулировании торгов по вышеуказанным извещениям в срок до 13.12.2018.

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

№ 624-07-1/2018

21 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 21.11.2018 по жалобе № 624-07-1/2018,

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 13.12.2018** совершить действия по аннулированию аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0030309:56, 62:15:0030309:57, расположенных по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе с. Дашки – 2 (извещения № 160918/26861189/06; 170918/26861189/06), 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 17.12.2018 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: < >

< >