

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Курской области
305000, г. Курск, ул. Марата, 9
E-mail: to46@fas.gov.ru

От ООО «Курск-Агро»
ИНН 4625005659, КПП 463201001
Адрес: 305000, г. Курск, ул. Горького, д. 45,
пом. XII.

Исх. № 46.03/194
От «10» марта 2020 года

ЖАЛОБА
на действия организатора торгов по извещению № 300120/26056978/01

«31» января 2020 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 300120/26056978/01 о проведении открытого аукциона (*далее – аукцион, торги*) на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории муниципального района «Большесолдатский район» Курской области, из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – сельскохозяйственное использование, площадью 12950 кв.м., кадастровый номер 46:02:060601:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Курская область, Большесолдатский район, Любостанский сельсовет, д. Леоновка (*далее – земельный участок*), обременений не зарегистрировано.

Предмет аукциона на право заключения договора аренды – ежегодный размер арендной платы за использование земельного участка.

Организатор аукциона - Администрация Большесолдатского района Курской области. Для проведения торгов Ответчиком была привлечена специализированная организация - ООО специализированная организация «Фонд содействия муниципалитетам» (*далее – специализированная организация*).

Вышеуказанные торги были назначены на «02» марта 2020 г. в 11 час. 00 мин. в помещении специализированной организации по адресу: 305000, г. Курск, ул. Радищева, д. 1, офис 307.

Между тем, в соответствии с Протоколом №01 рассмотрения заявок на участие в аукционе по извещению №300120/26056978/01 от 27.02.2020 года (*далее – Протокол*) к участию в торгах допущена только одна заявка – от Крестьянского (фермерского) хозяйства «Светлый» - глава хозяйства Б: А. Н: (*далее – КФХ «Светлый»*). Заявки от остальных заявителей, в том числе заявка Истца, не допущены к участию в аукционе. В результате аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п.12 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ, аукционной комиссией определено в течение десяти дней со дня подписания Протокола направить КФХ «Светлый» три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка, при этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определить в размере, равном начальной цене аукциона, а именно 31300 рублей.

1. Вышеуказанные торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в ст. 4 которого указано, что органы местного самоуправления утверждают перечни 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 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. В указанные перечни не включаются земельные участки, предусмотренные подпунктами 1 - 10, 13 - 15, 18 и 19 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением земельных участков, предоставленных в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства.

В Аукционной документации Организатор торгов указывает о том, что земельный участок, право аренды которого выставлено на торги, включен 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 05.10.2017 г. № 587 «Об утверждении перечня муниципального имущества».

Между тем, в утвержденном указанным Постановлением перечне нет данного земельного участка. На официальном сайте Организатора торгов (<http://bol.rkursk.ru/>) не был опубликован какой-либо иной документ, подтверждающий включение земельного участка 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.

Соответственно торги проведены с существенным нарушением ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а также п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ, в которой указано, что аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

2. В соответствии с пп. 8, 9 п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ *земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:*

8) *на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе*

самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Между тем, на земельном участке, право аренды которого было выставлено на торги, расположены здания и сооружения, что не допускается вышеуказанными нормами закона. В частности, наличие на земельном участке зданий и сооружений подтверждается следующим:

- скриншот земельного участка из Публичной кадастровой карты при подключении слоя Единой картографической основы «Esri. Космические снимки»;

- центральная часть земельного участка имеет координаты 51,299756 35,762728, что подтверждается скриншотом из Публичной кадастровой карты. Наличие зданий и сооружений на земельном участке по местоположению вышеуказанных координат подтверждается общедоступными интернет сервисами Яндекс.Карты, адрес сайта: www.yandex.ru/maps/ (скриншот прилагаем), а также Google.Maps, адрес сайта: www.google.ru/maps/ (скриншот прилагаем).

Согласно статьям 130, 131 Гражданского кодекса 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.

Исходя из изложенного, земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

Нахождение объектов недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 46:02:060601:2, выставленном на аукцион, нарушает права, как участников аукциона, так и потенциального арендатора указанного земельного участка, поскольку делает невозможным дальнейшее использование данного земельного участка по целевому назначению.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов.

Следовательно, подобные действия организатора торгов по не размещению подробной (полной) информации о земельном участке может вводить в заблуждение потенциальных участников торгов и свидетельствуют о ненадлежащем исполнении обязанностей по проведению публичных торгов.

Вышеуказанные нарушения закона ограничили право ООО «Курск-Агро» на участие в данных торгах. С учетом изложенного, руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 года № 135-ФЗ

ПРОШУ ВАС:

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.

2. Выдать Администрации Большесолдатского района Курской области предписание об устранении нарушений, в том числе об отмене аукциона по извещению № 300120/26056978/01 от 31.01.2020 года.

Приложение:

1. *Приказ об исполнении обязанностей генерального директора;*
2. *Извещение о проведении торгов № 300120/26056978/01 от 31.01.2020 года (распечатка с официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru).*
3. *Документация об аукционе, утвержденная Постановлением Администрации Большесолдатского района Курской области № 65 от 30.01.2020 (распечатка с официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru);*
4. *Копия Протокола №01 от 27.02.2020 года рассмотрения заявок на участие в торгах по извещению №300120/26056978/01;*
5. *Копия Постановления Администрации Большесолдатского района Курской области от 05.10.2017 г. № 587 «Об утверждении перечня муниципального имущества»;*
6. *Скриншот земельного участка из Публичной кадастровой карты при подключении слоя Единой картографической основы «Esri. Космические снимки» (2 шт.);*
7. *Скриншот из интернет сервиса Яндекс.Карты, адрес сайта: www.yandex.ru/maps/;*
8. *Скриншот из интернет сервиса Google.Maps, адрес сайта: www.google.ru/maps/.*

**И.о. генерального директора
ООО «Курск-Агро»**