

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 034/01/18.1-965/2021

09 сентября 2021 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель
Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии: С. О.Л. – старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти;
П.А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела
контроля органов власти,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Волга» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов администрации Иловлинского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Ширяевского сельского поселения Иловлинского муниципального района Волгоградской области (извещение № 220721/0223046/02 лот № 1, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

с участием Г. В.Ю., Г. А.С. (участвовала до перерыва), Ч. А.А. – представителей администрации Иловлинского муниципального района Волгоградской области по доверенностям № 3837, № 3838, № 3841 от 06.09.2021; Т. А.О. – представителя ООО «Волга» по доверенности от 31.08.2021 № б/н.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее - Волгоградское УФАС России) 31.08.2021 вх. № 9699 поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов - администрации Иловлинского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Ширяевского сельского поселения Иловлинского муниципального района Волгоградской области (извещение № 220721/0223046/02 лот № 1, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы от 01.09.2021 исх. № 03-8/6351 направлено 01.09.2021 в адрес администрации Иловлинского муниципального района Волгоградской области и Заявителю по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 07.09.2021 в 10 ч. 00 мин., в ходе заседания 07.09.2021 Комиссией объявлен перерыв до 09.09.2021 в 13 ч. 30 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 09.09.2021 в 13 ч. 30 мин.

Обжалуемые торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Ширяевского сельского поселения Иловлинского муниципального района Волгоградской области, кадастровый номер 34:08:050101:881. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование земельного участка - сельскохозяйственное использование. (извещение № 220721/0223046/02, лот № 1, далее – Аукцион).

Извещение № 220721/0223046/02 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 22.07.2021 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона – администрация Иловлинского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор аукциона, Администрация).

Обжалуемые действия – неправомерный недопуск ООО «Волга» к участию в Аукционе.

Представители Организатора аукциона просят признать жалобу необоснованной, в письменных пояснениях Администрация указала следующее.

12.02.2021 года в адрес Администрации поступило заявление от ИП Главы К(Ф)Х Е. С.В. о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 34:08:050101:881 в аренду.

06.03.2021 года в общественно-политической газете «Донской вестник» (№ 27-28) было опубликовано извещение о предоставлении земельных участков в аренду, в т.ч. земельного участка с кадастровым номером 34:08:050101:881.

Текст извещения был составлен в соответствии с требованиями п. 2 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). При этом в извещении было указано, что главы К(Ф)Х, которые заинтересованы в заключении договоров аренды указанных в извещении земельных участков, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе в течение тридцати дней со дня опубликования извещения в газете «Донской вестник» (с 06.03.2021 по 06.04.2021) и размещения извещения на Официальном сайте торгов, а также на официальном сайте Администрации www.ilovadmin.ru.

06.04.2021 года вх. № 2886 в Администрацию поступило заявление от ИП Главы К(Ф)Х В. М.В. на участие в аукционе о предоставлении участка с кадастровым номером 34:08:050101:881.

12.07.2021 года Администрацией принято постановление № 527 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее - Постановление № 527).

Таким образом, по мнению Организатора торгов, Заявитель не мог быть участником Аукциона, поскольку Аукцион проводился в соответствии с п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ, участниками Аукциона могли быть граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства, в связи с чем Организатором аукциона ООО «Волга» не допущено к участию в Аукционе.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Заявителя и представителя Организатора аукциона, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона, в т.ч. на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В Постановлении № 527 указано, что Аукцион проводится в соответствии со ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ, при этом отсутствует указание на то, что Аукцион проводится в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ, а также указание на то, какая категория лиц может быть участниками Аукциона.

Извещение о проведении Аукциона, также не содержит вышеуказанной информации.

Таким образом, Извещение и иная документация, размещенная Организатором аукциона на Официальном сайте торгов во вкладке извещение № 220721/0223046/02, не содержат информации относительно категории лиц которые могут принять участие в Аукционе, а также не содержат запрета на участие в Аукционе юридических лиц.

Вместе с тем, Организатором аукциона представлены документы, подтверждающие проведение Аукциона в порядке ст. 39.18 ЗК РФ, в связи с чем ООО «Волга» не могло быть участником Аукциона.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 25.08.2021 ООО «Волга», Т.С.А., К.В.В. не допущены к участию в Аукционе по лоту № 1.

Действия Организатора аукциона по недопуску к участию в Аукционе физических лиц – Т. С.А., К. В.В. основаны на не верном толковании норм права ввиду следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

В силу п. 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных п. 10 настоящей статьи.

Согласно п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Совокупность вышеуказанных норм позволяет сделать вывод о том, что граждане не ограничены для участия в аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Согласно п. п. 1, 2 и 3 ст. 1 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон № 74-ФЗ) крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии. Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином. Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Для осуществления фермерским хозяйством его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (п. 1 ст. 11 Закона № 74-ФЗ).

Поскольку в действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует запрет для участия граждан в аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, на стадии подачи заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, у гражданина нет обязанности приобретать статус индивидуального предпринимателя либо главы КФХ, в виду того, что возможность начала предпринимательской деятельности может быть связана именно с получением права аренды на такой земельный участок.

Таким образом, неопубликование в Извещении сведений о том кто может быть участником Аукциона и недопуск физических лиц, повлияли на факт признания Аукциона несостоявшимся, что свидетельствует о существенном нарушении процедуры проведения торгов. Администрацией нарушен п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации аукциона в действиях Администрации, Комиссия Волгоградского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Волга» на действия организатора аукциона – администрации Иловлинского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды

земельного участка (извещение № 220721/0223046/02, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – администрацию Иловлинского муниципального района Волгоградской области нарушившей требования п. 10 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации Иловлинского муниципального района Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 220721/0223046/02, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.