

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России <...>, начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Приволжский Самарской области» (далее – МКУ «КУМИ Администрации муниципального района Приволжский Самарской области», Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, отнесенного к землям населенных пунктов, (лот № 1, извещение № 160921/0111821/02, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии: представителя МКУ «КУМИ Администрации муниципального района Приволжский Самарской области» – <...> (паспорт); в отсутствие Заявителя (надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

11.10.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба <...> на действия МКУ «КУМИ Администрации муниципального района Приволжский Самарской области» при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов допущено нарушение норм действующего законодательства, а именно аукционная документация содержит требование, ограничивающее конкуренцию.

МКУ «КУМИ Администрации муниципального района Приволжский Самарской области» просило отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представило документы и сведения согласно уведомлению Самарского УФАС России от 14.10.2021г. № 10387/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Порядок процедуры заключения договора на торгах, а также организация и порядок проведения торгов определены статьями 447, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Аукцион проводится на основании Постановления № 882/01-06 от 06.09.2021г.

16.09.2021г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, лотом № 1 которого являлся участок с кадастровым номером 63:30:0701001:447, площадью 447 243 кв. м., расположенный по адресу: Самарская область, Приволжский район, село Софьино.

Начальная цена: 39 177 руб.

Дата начала приема заявок: 17.09.2021г. в 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 14.10.2021г. в 15:00.

Дата и время проведения Аукциона: 19.10.2021г. в 14:00.

В силу пункта 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Из абзаца второго пункта 4 статьи 447 ГК РФ следует, что выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в соответствии с извещением о проведении торгов победитель Аукциона, не осуществляющий деятельность крестьянско-фермерского хозяйства, заключивший договор аренды, по результатам проведения торгов в течение 30 дней обязан зарегистрироваться в качестве лица, осуществляющего крестьянско-фермерское хозяйство, и предоставить в адрес арендодателя

подтверждающие документы.

Пунктом 5 статьи 23 ГК РФ установлено, что граждане вправе заниматься производственной или иной хозяйственной деятельностью в области сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства, заключенного в соответствии с законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Учитывая совокупность норм действующего законодательства на земельном участке, являющемся предметом Аукциона, с разрешенным видом использования – растениеводство, возможно только осуществление предпринимательской деятельности.

Действующим законодательством не установлено требования, касающегося необходимости регистрации гражданами крестьянско-фермерских хозяйств, в случаях заключения договоров по результатам проведенных процедур с указанными гражданами.

Согласно пункту 1 статьи 448 ГК РФ в открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо.

Вышеуказанное требование в части необходимости регистрации гражданам крестьянско-фермерских хозяйств может создавать препятствие для участия в Аукционе неопределенного круга лиц, имеющих в силу закона право на участие в данной процедуре, а также ставит в неравное положение лиц, имеющих разную организационно-правовую форму.

Необходимо отметить, что ЗК РФ не содержит норм, запрещающих физическим лицам приобретать права на земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.18 ЗК РФ устанавливающей особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности) граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Из указанного положения следует, что ЗК РФ не ограничивает граждан в участии в аукционах, а следовательно и в правах на заключения по результатам проведенных процедур договоров аренды земельных участков

для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

На стадии подачи заявки на участие в аукционе и признания победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для осуществления предпринимательской деятельности, у гражданина нет обязанности приобретать и подтверждать статус индивидуального предпринимателя либо главы КФХ, поскольку возможность начала предпринимательской деятельности может быть связана именно с получением права аренды на такой земельный участок.

Кроме того, лицами, которые заинтересованы в получении земельного участка в собственность или в аренду для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, являются граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства, при этом законодателем не установлено требования о необходимости регистрации победителем Аукциона (после заключения договора аренды) в качестве индивидуального предпринимателя или главы крестьянского (фермерского) хозяйства.

Указанная правовая позиция содержится в определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.10.2017г. № 310-КГ17-13810.

Положения ЗК РФ предусматривают право граждан и крестьянских (фермерских) хозяйств в равной мере претендовать на предоставление земельного участка для деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Указанная позиция отражена в определении Верховного суда Российской Федерации от 26.02.2020г. № 306-ЭС19-28410.

Таким образом, изложенные обстоятельства подразумевают, что физическое лицо, став победителем открытого Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, имеет право на заключение указанного договора аренды без создания крестьянского (фермерского) хозяйства.

Вышеназванные подходы соответствуют сложившейся судебной практике (дело № А55-24598/2020).

На основании вышеизложенных обстоятельств, требование Организатора торгов о необходимости победителю Аукциона, не осуществляющему деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства, заключившего договор аренды по результатам проведения торгов, в течение 30 дней зарегистрироваться в качестве лица, осуществляющего крестьянское (фермерское) хозяйство – противоречит сложившейся судебной практике и является безосновательным.

Таким образом, доводы жалобы <...> признаются обоснованными.

Учитывая установленные нарушения порядка организации и проведения

Аукциона, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать в действиях МКУ «КУМИ Администрации муниципального района Приволжский Самарской области» нарушение установленного порядка проведения процедуры торгов и заключения договоров при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, отнесенного к землям населенных пунктов, (лот № 1, извещение № 160921/0111821/02, <https://torgi.gov.ru>).
3. Выдать МКУ «КУМИ Администрации муниципального района Приволжский Самарской области» обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных при проведении Аукциона нарушений.