

Заявитель:

ИП глава КФХ Кожаренок
Владимир Николаевич

ул. Мира, д. 15, ст-ца
Скобелевская, Гулькевичский р-
н, 352173

Kozharenok.vladimir@mail.ru

Торговая площадка:

Акционерное общество
«Сбербанк –
Автоматизированная система
торгов»

Большой Саввинский пер., д. 12
стр. 9, город Москва, 119435

info@sberbank-ast.ru

Организатор торгов:

Администрация муниципального
образования Тбилисский район

ул. Первомайская, 17, станция
Тбилисская, 352360

tbilisk@mo.krasnodar.ru

**Решение по делу №023/10/18.1-5121/2023
после рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов
и порядка заключения договоров**

12 октября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в состав входят:

Председатель комиссии:

Кошелевой И.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее — Краснодарское УФАС России, Управление);

Члены Комиссии:

Королева Д.В. - начальник отдела контроля органов власти Управления;

Мухамадеева В.А. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного ИП глава КФХ Кожаренок В.Н. (далее — Заявитель), с участием представителя администрации муниципального образования Тбилисский район (далее — Организатор торгов) Вернигора Виктории Андреевны по доверенности от 10.10.2023 №139-9694/23-05-02.1,

рассмотрев жалобу (вх. № 34679/23 от 04.10.2023) на действие (бездействие) организатора торгов - администрации муниципального образования Тбилисский район при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 66100 кв.м с кадастровым номером 23:29:0701003:395 государственная собственность на который не разграничена (извещение №2200010415000000005400101 (№ SBR012-2308290044) от 29.08.2023 размещенное на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Комиссия Краснодарского УФАС России рассмотрена жалоба

(вх. № 34679/23 от 04.10.2023) на действие (бездействие) организатора торгов - администрации муниципального образования Тбилисский район при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 66100 кв.м с кадастровым номером 23:29:0701003:395 государственная собственность на который не разграничена (извещение № 2200010415000000005400101 (№ SBR012-2308290044) от 29.08.2023 г. размещенное на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи (далее - ВКС) 12 октября 2023 года в 10 часов 30 минут.

Заявитель считает, что комиссия по проведению торгов администрации муниципального образования Тбилисский район необоснованно не допустила заявителя к участию в аукционе.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной; письменные пояснения по доводу жалобы приобщены к материалам дела.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых

предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.1 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее — официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Кроме того, в соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о шаге аукциона;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными

правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №2200010415000000054 от 28.08.2023. Предметом аукциона является земельный участок площадью 66100 кв.м с кадастровым номером 23:29:0701003:395, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Тбилисский муниципальный, с/п Песчаное, Российская Федерация, участок расположен в 4,7 км по направлению на юго-запад от здания администрации Песчаного сельского поселения. Земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование земельного участка: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Согласно извещению заявки принимаются с 11.09.2023 09 часов

00 минут (мск).

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе 25.09.2023 16 часов 00 минут (мск).

Согласно протоколу № 91 от 26 сентября 2023 года на участие в торгах поступило две заявки, от Кожаренок Владимира Николаевича и Болдырева Алексея Александровича, обе заявки не допущены к участию в аукционе.

Таким образом, аукцион признан не состоявшимся.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что согласно извещению организатора торгов для участия заявители представляют следующие документы:

1) заявка на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе;

2) *для физических лиц: копия документа, удостоверяющего личность. Для граждан РФ — копия общегражданского паспорта РФ;*

3) Для юридических лиц: выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (выписка из ЕГРЮЛ), полученная не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов о проведении аукциона в электронной форме, или нотариально заверенная копия такой выписки. Копии учредительных документов (для юридических лиц)

4) *Для индивидуальных предпринимателей: выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выписка из ЕГРИП), полученная не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов о проведении аукциона в электронной форме, или нотариально заверенная копия такой выписки.*

5) Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявку, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

6) Решение о согласии на совершение крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и, если для

Заявителя заключение договора аренды, внесение задатка, а также внесение обеспечения договора аренды являются крупной сделкой, в иных случаях - информационное письмо о том, что Решение о согласии на совершение крупной сделки не требуется Заявителю для участия в торгах.

7) Решение о согласии на совершение крупной сделки оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и должно в обязательном порядке содержать: сведения о лицах, являющихся сторонами сделки; максимальную сумму сделки; предмет сделки (дата/наименование аукциона, адрес/площадь объекта); иные существенные условия сделки.

8) Заявление об отсутствии решения о ликвидации Заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании Заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности Заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

9) Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

Согласно протоколу № 91 от 26 сентября 2023 года рассмотрения заявок для участия в торгах в форме электронного аукциона по продаже права на заключения договора, заявка Кожаренок Владимира Николаевича не допущена к участию в аукционе, в соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 6 ст. 32.13 ЗК заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2-4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 32.12 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы *подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.*

Кроме того, в соответствии со статьей 11 Налогового кодекса Российской Федерации индивидуальными предпринимателями признаются физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, главы крестьянских (фермерских)

хозяйств. Физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрировавшиеся в качестве индивидуальных предпринимателей в нарушение требований гражданского законодательства Российской Федерации, при исполнении обязанностей, возложенных на них Налоговым кодексом, не вправе ссылаться на то, что они не являются индивидуальными предпринимателями.

Таким образом, комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что в силу закона индивидуальный предприниматель является физическим лицом; соответственно, обязан предоставлять для участия в аукционе все необходимые документы, согласно перечню, указанному в статье 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе копию документа удостоверяющего личность заявителя. Так как аукцион проводился в исключительно электронной форме, документы заявки должны были быть подписаны *усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя*. Иных выводов буквальный и логический анализ названных законоположений сделать не позволяет.

Между тем, в составе заявки отсутствовала копия паспорта заявителя, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью.

С учетом вышеизложенного, довод жалобы Заявителя необоснован.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу индивидуального предпринимателя глава КФХ Кожаренок Владимира Николаевича действие (бездействие) организатора торгов - администрации муниципального образования Тбилисский район при проведении электронного аукциона по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка лот: земельный участок площадью 66100 кв.м с кадастровым номером 23:29:0701003:395 государственная собственность на который не разграничена (извещение № 2200010415000000005400101 (№ SBR012-2308290044) от 29.08.2023 размещенное на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель комиссии

И.А. Кошелева

Члены комиссии: Д.В. Королева

В.А. Мухамадеева

2023-31385