

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 Комитета по управлению имуществом Кинель-Черкасского района (далее – Комитет, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1, извещение № 300421/0157282/01, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии: <...> (паспорт), представителя Заявителя – <...> (доверенность) ; в отсутствие представителей Комитета (надлежащим образом извещены, ходатайств не заявляли),

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

#### УСТАНОВИЛА:

29.07.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба <...> на действия Комитета 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, Организатор торгов настаивает на заключении договора аренды земельного участка с победителем процедуры как с индивидуальным предпринимателем. При этом, Заявитель, признанный победителем торгов, участвовал в Аукционе как физическое лицо.

Комитет просил отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представил документы и сведения согласно уведомлению Самарского УФАС России от 02.08.2021г. № 7814/7.

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).

Аукцион проводится на основании Постановления Главы Кинель-Черкасского района от 16.04.2021г. № 399.

30.04.2021г. 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 сельскохозяйственного назначения, лотом № 1 которого являлся участок с кадастровым номером 63:23:1503001:223, площадью 763033 кв. м., расположенный по адресу: Самарская область, Кинель-Черкасский район, сельское поселение Березняки.

Начальная цена: 60 600 руб.

Дата начала приема заявок: 01.05.2021г. в 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 31.05.2021г. в 16:00.

Дата и время проведения Аукциона: 04.06.2021г. в 10:00.

31.05.2021г. Организатором торгов составлен Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, в соответствии с которым на участие в Аукционе поступило 8 заявок, в том числе заявка <...>, поданная от физического лица. Указанная заявка допущена к участию в Аукционе и лицо признано его участником.

04.06.2021г. Организатором торгов составлен Протокол заседания конкурсной комиссии по результатам проведения аукциона по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, в соответствии с которым в торгах участвовало пять заявителей, в том числе <...> (билет № 4), как физическое лицо. По результатам проведения Аукциона комиссия решила: признать победителем торгов по лоту № 1 – <...>.

В силу пункта 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Из представленных материалов Комиссией Самарского УФАС России установлено, что лицом, выигравшим торги на Аукционе, является физическое лицо – <...>. Заявка <...> также заполнена и подана от физического лица.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

<...> письмом № б/н от 15.06.2021г. на подписание направлены три экземпляра договора аренды земельного участка. 29.06.2021г. указанные документы были получены <...>.

При этом, как следует из представленных материалов жалобы, направленные победителю (<...>) для подписания три экземпляра договора аренды земельного участка содержат информацию о стороне (арендаторе), с которой заключается договор – индивидуальном предпринимателе <...>.

Организатор торгов в представленных письменных пояснениях подтвердил наличие требования о необходимости регистрации гражданину, с которым заключается договор, крестьянско-фермерского хозяйства. Указал на наличие указанного требования в извещении.

Указанные действия Организатора торгов не соответствуют требованиям, установленным действующим законодательством, поскольку Комитет предъявляет требования о заключении договора лицу, которое не является победителем Аукциона, что противоречит пункту 1 статьи 447 ГК РФ. При указанных обстоятельствах организатором торгов допущено нарушение установленного порядка проведения процедуры торгов и заключения договоров.

Материалами жалобы подтверждается, что лицом, выигравшим торги на Аукционе, является физическое лицо – <...>. Информация о Заявителе как о лице, зарегистрированном в качестве индивидуального предпринимателя, в заявке также не была отражена.

На основании изложенного, <...> был признан победителем Аукциона в установленном порядке. В соответствии с земельным и гражданским законодательствами имеет право на заключение договора аренды земельного участка.

При рассмотрении жалобы Заявитель указывал, что имеет намерение заключить договор как физическое лицо. Вместе с тем, Организатор торгов требует физическое лицо зарегистрировать в качестве индивидуального предпринимателя с разрешенным видом деятельности для дальнейшего заключения договора.

Таким образом, в действиях Комитета при проведении процедуры заключения договора на торгах допущено нарушение установленного порядка заключения договоров.

Согласно части 17 статьи 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.

Из размещенного Организатором торгов извещения о проведении Аукциона следует, что: *«В случае заключения договора аренды земельного участка с гражданином, гражданину необходимо зарегистрировать крестьянско-фермерское хозяйство».*

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2006г. № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

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, отнесенном к землям

сельскохозяйственного назначения, предназначенном для сельскохозяйственного производства, возможно только осуществление предпринимательской деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством.

Вместе с тем, в материалы жалобы не представлено доказательств, указывающих на то, что в случае заключения договора аренды земельного участка с победителем Аукциона – физическим лицом, земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства, будет использоваться не по назначению.

Действующим законодательством не установлены требования, касающиеся 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 Земельный кодекс Российской Федерации не содержит норм, запрещающих физическим лицам приобретать права на земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Земельный кодекс Российской Федерации не ограничивает граждан в участии в аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

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 Земельный кодекс Российской Федерации 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 заключения договоров по результатам проведенных аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности, у граждан нет обязанности приобретать и подтверждать статус индивидуального предпринимателя либо главы КФХ, поскольку возможность начала предпринимательской деятельности может быть связана именно с получением прав аренды на такие земельные участки.

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 к гражданину до момента заключения договора зарегистрироваться 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 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Вышеназванные подходы соответствуют сложившейся судебной практике

(дело № А55-24598/2020).

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 Комитета по управлению имуществом Кинель-Черкасского района нарушение установленного порядка проведения процедуры торгов и заключения договоров при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1, извещение № 300421/0157282/01, <https://torgi.gov.ru>).
3. Выдать Комитету по управлению имуществом Кинель-Черкасского района обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных при проведении Аукциона нарушений.