

РЕШЕНИЕ № 327-Т/2017

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

28 августа 2017 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 составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» (далее – Организатор торгов, Фонд) – Г.Б.В. (доверенность .), представителя Департамента имущественных отношений Краснодарского края (далее – Департамент) – Т.Н.С. (доверенность .) и представителя Р.А.Б. (далее – Заявитель) – К.Н.О. (доверенность № .), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, площадью 732 678 кв.м. с кадастровым номером 23:15:0606003:116 (извещение № 280617/0015474/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, площадью 732 678 кв.м. с кадастровым номером 23:15:0606003:116 (извещение № 280617/0015474/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Рассмотрение жалобы назначено на 17.08.2017 г. в 12.00 по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок рассмотрения по жалобе продлен до 10- часов 28.08.2017.

Заявитель оспаривает отказ в допуске к участию в указанном аукционе, считает, что норма Земельного кодекса Российской Федерации – п.п. 3 ч.8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, незаконно применена Организатором торгов при отклонении заявки Заявителя, кроме того указывает, что действующим федеральным законодательством не установлено ограничений для граждан на участие в торгах на право заключения договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения для целей осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В связи с изложенным, Заявитель просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

28.06.2017 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru Организатором торгов размещено извещение № 280617/0015474/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, площадью 732 678 кв.м. с кадастровым номером 23:15:0606003:116.

В извещении указано, что «граждане, являющиеся главой крестьянского (фермерского) хозяйства, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянские (фермерские) хозяйства, созданные в качестве юридического лица, заинтересованные в предоставлении участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, в течение тридцати дней со дня опубликования и размещения извещения должны подать лично (либо через представителя по надлежаще оформленной доверенности) в письменной форме заявление о намерении участвовать в

аукционе на право заключения договора аренды...».

Из пояснений КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» следует, что при организации и проведении торгов Фонд действовал на основании приказа Департамента № 827 от 20.04.2017 «О предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:15:0606003:116, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса РФ» (далее – Приказ департамента) и договора поручения № 18 от 26.04.2017, заключенного с Департаментом.

Пунктом 5 Приказа департамента установлено, что в извещении о предоставлении указанного земельного участка Фонду необходимо указать, что участок предоставляется для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. Заявки вправе подать только граждане, являющиеся главами КФХ, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей и КФХ, созданные в качестве юридического лица.

В связи с тем, что Заявитель не входит в круг лиц, указанных в извещении (индивидуальными предпринимателями главами крестьянских (фермерских) хозяйств), ему было отказано в признании участником аукциона на основании п.п. 3 ч.8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (Протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 01.08.2017).

В части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень отказа в допуске к участию в аукционе, среди которых п.п. 3 ч.8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому Заявитель не допускается к участию в аукционе в случае подачи 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.

Приказ департамента не является федеральным законом. Таким образом отказ Организатора торгов в допуске к участию в аукционе заявки Заявителя по причине того, что Заявитель не входит в круг лиц, указанных в извещении противоречит части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того в соответствии с частью 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.

Таким образом, Земельный кодекс Российской Федерации не только не ограничивает, но прямо предусматривает право граждан на участие в аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Кроме того, согласно части 9 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи, в которой установлено, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном [пунктом 7 статьи 39.18](#) настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Из указанных положений в их совокупности следует, что 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 такого требования к гражданину как его регистрация в качестве главы крестьянского (фермерского) хозяйства.

Статья 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации не указывает, что заявления могут быть поданы только гражданами, создавшими крестьянские (фермерские) хозяйства, а наоборот предусматривает право граждан и крестьянских (фермерских) хозяйств в равной мере претендовать на предоставление земельного участка для деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

На заседании комиссии представитель Департамента пояснил, что ограничение прав граждан на участие в данных аукционах связано с невозможностью осуществления гражданином предпринимательской деятельности без соответствующего правового статуса (Индивидуальный предприниматель либо глава КФХ).

Между тем, 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 статус индивидуального предпринимателя либо главы КФХ, поскольку возможность начала предпринимательской деятельности может быть связана именно с получением права аренды на такой земельный участок.

Таким образом, Департамент (путем установления в извещении ограничения участия для граждан) и Фонд (путем отказа в допуске к участию в аукционе по основаниям, не предусмотренным Земельным кодексом) ограничили право Заявителя, не имеющего на момент подачи заявок статуса главы КФХ, на участие в указанных торгах.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Р.А.Б. на действия КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, площадью 732 678 кв.м. с кадастровым

номером 23:15:0606003:116 (извещение № 280617/0015474/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Выдать предписание Организатору торгов об устранении нарушения порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по части 6 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Заместитель председателя комиссии Н.В. Левит

Члены Комиссии: О.И. Тимофеев

О.А. Сафронова

А.А. Оберемок

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 49-327-Т/2017

о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка проведения торгов

28. августа 2017 г. 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 составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Р.А.Б. на действия КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, площадью 732 678 кв.м. с кадастровым номером 23:15:0606003:116 (извещение № 280617/0015474/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» в срок до **18 сентября 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- отменить Протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 01.08.2017 и Протокол о результатах аукциона № 1 от 02.08.2017;

- повторно рассмотреть заявки на участие в открытом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, площадью 732 678 кв.м. с кадастровым номером 23:15:0606003:116 (извещение № 280617/0015474/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), с учетом решения Краснодарского УФАС России по делу № 327-Т/2017.

2. Организатору торгов в срок до **22 сентября 2017 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя комиссии Н.В. Левит

Члены Комиссии: О.И. Тимофеевко

О.А. Сафронова

А.А. Оберемок

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.