

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-84-2016

22 декабря 2016 года
Тверь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия)

в присутствии Индивидуального предпринимателя Смирнова Андрея Ивановича (далее – Заявитель),

представителя Администрации Каблуковского сельского поселения Калининского района Тверской области (далее – Организатор торгов),

рассмотрев жалобу Общества в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и проведя внеплановую проверку,

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 30.11.2016 поступила жалоба Заявителя, полагающего, что при проведении аукциона на право заключения договора продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 29 859 кв.м., с кадастровым номером 69:10:0000019:1257, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение, д. Поддубье, (извещение от 28.10.2016 № 281016/6999183/01 (лот №1)) нарушен порядок организации и проведения торгов в части отказа Заявителю в допуске к участию в аукционе.

Представитель Организатора торгов считает доводы, изложенные в жалобе, несостоятельными, а жалобу - не подлежащей удовлетворению, представив письменные пояснения по существу жалобы.

09.12.2016 Комиссия объявила резолютивную часть решения, согласно которой жалоба Заявителя признана обоснована.

Вместе с тем, Комиссией выявлены обстоятельства, имеющие существенные значения для правильного разрешения дела, являющиеся основаниями для пересмотра Решения, в связи с чем 14.12.2016, до изготовления решения в полном объеме, вынесено определение о пересмотре решения по делу № 05-6/2-84-2016.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 № 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.

Согласно пункту 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

На дату рассмотрения жалобы договор не заключен.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

28.10.2016 Организатором торгов - Администрацией Каблуковского сельского поселения Калининского района Тверской области на сайте torgi.gov.ru размещено извещение № 281016/6999183/01 о проведении аукциона на право заключения договора продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 29 859 кв.м., с кадастровым номером 69:10:0000019:1257, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение, д. Поддубье (лот № 1), в котором

содержится информация о том, что аукцион проводится в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

Согласно пояснениям Организатора торгов, извещение о проведении данного аукциона размещено на основании подпункта 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ в связи с поступлением нескольких заявлений крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Особенности предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности установлены статьей 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Согласно подпункту 1 пункту 7 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

Согласно пункту 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ.

Участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 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.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, установлен статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок

следующие документы:

- 1) заявку 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 пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с ЗК РФ 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 статьей 39.12 ЗК РФ реестре недобросовестных участников аукциона.

Согласно протоколу приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже земельных участков от 28.11.2016 № 1 на участие в аукционе по продаже земельного участка по лоту № 1 подали заявки 2 претендента: ИП ***, являющаяся главой крестьянского (фермерского) хозяйства; и ИП Смирнов Андрей Иванович (Заявитель). По результатам рассмотрения заявок аукционной комиссией принято решение о признании аукциона несостоявшимся в связи с признанием участником аукциона только одного претендента - ИП ***, являющаяся главой крестьянского (фермерского) хозяйства; Заявитель не допущен к участию в аукционе на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Из пояснений Организатора торгов следует, что Заявитель не допущен к участию в аукционе, поскольку он не является лицом, которое в соответствии с ЗК РФ имеет право быть участником спорного аукциона, которым могут быть только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства. Заявитель этого факта не отрицает.

Из материалов дела следует, что Заявитель подал заявку на участие в аукционе, указав свой статус - индивидуальный предприниматель. При этом, согласно выписке из Единого государственного реестра индивидуальных

предпринимателей, Заявитель не зарегистрирован как крестьянское (фермерское) хозяйство. В то же время ИП *** зарегистрирована в качестве главы крестьянского (фермерского) хозяйства.

В жалобе Заявитель указал, что являясь Индивидуальным предпринимателем, соответствуют статусу физического лица и его заявка, вследствие этого, должна быть признана надлежащей, а Заявитель должен быть допущен к участию в аукционе.

Статья 39.18 ЗК РФ предусматривает предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Из вышеуказанного следует, что в спорном аукционе имеют право участвовать только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства (в любой организационной форме).

Доводы Заявителя о том, что он в рамках спорных отношений, подавая заявку на участие в аукционе как «индивидуальный предприниматель», выступает в качестве «гражданина» и является лицом, которое имеет право быть участником аукциона, проводимого в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, Комиссия считает несостоятельными, учитывая следующее.

Согласно пункту 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица. В регулируемых гражданским законодательством отношениях могут участвовать также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Следовательно, субъектный состав земельных и гражданских правоотношений совпадает.

Определение понятия «юридическое лицо», содержащееся в ГК РФ, обязательно при толковании и применении норм земельного законодательства, поскольку иное не предусмотрено гражданским законодательством и ЗК РФ.

При определении понятия и правового статуса юридического лица необходимо учитывать положение пункта 3 статьи 23 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23 ГК РФ к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК РФ, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения.

Согласно части 5 статьи 23 ГК РФ 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.

Из анализа вышеуказанных норм следует, что физические лица, действуя в гражданских и земельных правоотношениях в правовом статусе «индивидуального предпринимателя» и осуществляя предпринимательскую деятельность, приравниваются к правовому статусу юридических лиц, являющихся коммерческими организациями. При этом правовой статус «индивидуального предпринимателя» является специальным по отношению к правовому статусу «гражданина Российской Федерации (иностранного гражданина, лица без гражданства)» и отличается от него как по содержанию, так и по основаниям возникновения и прекращения.

Учитывая вышеизложенное, отказ в допуске Заявителю на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ является правомерным, поскольку Заявитель не соответствует статусу лица (гражданин и/или крестьянское (фермерское) хозяйство) и, следовательно, не имеет право быть участником спорного аукциона, проводимого в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ.

Следовательно, Организатором торгов и аукционной комиссией не нарушены положения пункта 10 статьи 39.11 и подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Жалоба Заявителя является необоснованной.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Индивидуального предпринимателя Смирнова Андрея Ивановича необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.