РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-10-2020

03 февраля 2020 года г. Тверь

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 составе:

в присутствии представителей:

- Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» в лице комитета по управлению имуществом (далее – Организатор торгов):

в присутствии заинтересованных лиц:

в отсутствие надлежащим образом извещённых о дате, месте, и времени рассмотрения жалобы представителей Костюшковой Полины Эдуардовны (далее – Заявитель),

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 24.01.2020 поступила жалоба Заявителя, полагающего, что Организатором торгов - Администрацией муниципального образования Тверской области «Калининский район» в лице комитета по управлению имуществом нарушен порядок проведения и организации торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка (местоположение Тверская обл., Калининский р-н, Пасынково д), (извещение размещено на сайте https://torgi.gov.ru/ № 221119/10875111/02 от 22.11.2019).

В своей жалобе Заявитель указывает на следующие нарушения: необоснованный допуск ООО «Тверь клининг» к участию в аукционе.

Организатор торгов представил письменные пояснения, доводы жалобы Заявителя считает несостоятельными.

На момент рассмотрения жалобы 30.12.2019 Заказчиком заключен договор №68.

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.

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.

Согласно части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

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

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

22.11.2019 Организатор торгов на сайте www.torgi.gov.ru разместил извещение № 221119/10875111/02 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 69:10:0260101:472 (местоположение Тверская обл., Калининский р-н, Пасынково д) (далее - Извещение).

Согласно части 2 статьи 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными

законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 39.1 ЗК РФ Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

В соответствии с частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Согласно части 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 настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно части 10 статьи 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Так согласно протоколу приема заявок №1 от 19.12.2019 на участие в открытом аукционе подано 4 (четыре) заявки, все заявки признаны соответствующими требованиям документации об аукционе, в том числе заявка Общество.

Согласно протоколу подведения итогов открытого аукциона от 24.12.2019, в котором указывает, что исключает из списка допущенных участников закупки заявку ООО «Тверь клининг» на основании пункта 3 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, и победителем аукциона является Кудрявцев О.О. с предложением по цене – 315 000 руб.

Представитель Заказчика на заседании Комиссии пояснил, что данный земельный участок продавался с разрешенным видом использования – «для ведения личного подсобного хозяйства», а согласно части 1 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, в связи с тем, что участник открытого аукциона является юридическим лицом, его заявка подлежала отклонению.

Вместе с тем, действующее законодательство не содержит запрета на отчуждение в собственность юридических лиц земельных участков с разрешенным видом землепользования - для ведения личного подсобного хозяйства.

Так, в силу части 6 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Частями 6, 7 статьи 27 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, не являются земельными участками, изъятыми из оборота либо ограниченными в обороте, следовательно, они могут быть объектами гражданско-правовых сделок.

Правовой режим земельного участка при ведении личного подсобного хозяйства определен в Федеральном законе от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» только для физических лиц. Данным законом не предусмотрено использование всего объема прав юридическими лицами.

Таким образом, юридические лица, приобретающие в собственность земельные участки с разрешенным видом землепользования - "для личного подсобного хозяйства", вправе реализовать весь объем имущественных прав, за исключением тех, которые установлены ЗК РФ для граждан или граждан и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ними ведение личного подсобного хозяйства.

Следовательно, юридическое лицо вправе заключить договор купли-продажи спорного земельного участка.

Вышеуказанное соответствует правовой позиции, изложенной Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в решении от 11.03.2013 по делу № ВАС-17640/12, а также Арбитражным судом Московского округа в постановлении от 16.01.2015 № Ф05-15227/2014 по делу № А41-23652/14.

Таким образом, Обществом является лицом, которое имеет права быть участником аукциона. Отказ Обществу в допуске к участию аукционе и исключении его из участников аукциона является неправомерным и нарушает требования пункта 3 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

В связи с чем, установление требования в извещении об аукционе о запрете на участие в аукционе являлось бы неправомерным.

Жалоба Заявителя является необоснованной.

Кроме того, как указанно выше Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в части 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Вместе с тем, Заказчиком не представлены документы и доказательства направления уведомления о принятых в отношении участников аукциона решении, что противоречит требованиям ЗК РФ.

Из вышеуказанного следует, что Организатором торгов и созданной им аукционной комиссией нарушены требования пункта 3 части 8, частей 9 и 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

Жалоба Заявителя является обоснованной.

30.12.2019 Заказчиком заключен договор с единственным участником, на данный момент победителем аукциона оформляется земельный участок в Едином

государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в связи с чем у Комиссии Тверского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания.

В связи с изложенным и на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Костюшковой Полины Эдуардовны необоснованной.

2. Признать Администрацию муниципального образования Тверской области «Калининский район» в лице комитета по управлению имуществом нарушившей требования пункта 3 части 8, 9 и 10 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка (местоположение Тверская обл., Калининский р-н, Пасынково д), (извещение размещено на сайте https://torgi.gov.ru/ № 221119/10875111/02 от 22.11.2019).

3. Предписание об устранении указанного нарушения порядка организации и проведения торгов не выдавать.