

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4085/2022

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

20 сентября 2022г. 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:

Члены комиссии:

при участии, путем системы ВКС, С.Д.И. (далее — Заявитель), представителя КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» (далее - Организатор торгов) по доверенности от 04.04.2022г. № 15 С.С.Н. в отсутствие представителя, надлежащим образом уведомленного, Департамента имущественных отношений Краснодарского края (далее — Уполномоченный орган), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 140622/0015474/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 140622/0015474/03 опубликовано 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 20.09.2022г. в 10:30 (МСК).

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов и уполномоченный орган возражают доводам жалобы, считают их несостоятельными, и просят признать жалобу необоснованной.

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

здатка, 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.

В соответствии с приказом Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 24.05.2022г. № 1274, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 16.06.2022г. № 140622/0015474/03.

Лот № 1 - право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 848451 кв.м. с кадастровым номером 23:23:1303002:21, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Отраденский район, в границах СПК племзавода «Удобненский», участок №713-1, предназначенного для сельскохозяйственного производства (Фонд перераспределения), находящегося в государственной собственности Краснодарского края, право на который подтверждается государственной регистрацией права от 11.05.2009г. № 23-23-39/013/2009-341. Начальная цена аукциона – 192428,69 руб., размер задатка – 192428,69 руб, шаг аукциона – 5772,86 руб.

В соответствии с извещением, заявки на участие в аукционе принимаются 17.06.2022г. по 14.07.2022г., аукцион состоялся 19.07.2022 в 12:00 (МСК).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 18.07.2022г. № 3, на участие в торгах поступило 23 заявки, все претенденты допущены к участию в аукционе.

В соответствии с итоговым протоколом от 19.07.2022г. № 3, победителем аукциона признана С. Д.И., ценовое предложение которой составило 8 511 119,95 руб.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов неправомерно допущены к участию в аукционе участник № 2 ИП Г.П.И. и участник № 4 ИП

Б. А.А.

Исходя из положений приказа Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 24.05.2022г. № 1274, спорный земельный участок предоставляется для целей осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, в связи поступлением обращения ИП Б.А.А.

В соответствии с частью 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:

1) 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;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

При этом, на основании абзаца 2 части 10 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

Таким образом, Заявитель полагает, что Организатор торгов необоснованно допустил к участию в торгах индивидуальных предпринимателей.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов,

касающихся их прав на землю.

Согласно части 1 статьи 23 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта.

Исходя из положений абзаца 2 части 5 статьи 23 ГК РФ, главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Пунктами 1, 2 статьи 11, пунктом 1 статьи 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон № 74-ФЗ), пунктом 1 статьи 78, пунктом 11 статьи 85 ЗК РФ предусмотрена возможность предоставления фермерскому хозяйству для осуществления его деятельности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и иных категорий в порядке, определенном Земельным кодексом.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Положениями главы V.1 Земельного кодекса допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в порядке статьи 39.18 Земельного кодекса без проведения торгов в случаях его предоставления гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства (подпункт 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Таким образом, допуск индивидуальных предпринимателей к участию в оспариваемом аукционе не противоречит целям и принципам торговой процедуры.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Северо-кавказского округа от 26.06.2018г. № Ф08-3581/18 по делу № А32-6477/2017.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, в Извещении отсутствует информация об

ограничениях прав на земельный участок, что противоречит требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в Извещении о проведении аукциона должна содержаться информация о предмете аукциона, правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Согласно выписке из ЕГРН, опубликованной в составе Извещения, в отношении земельного участка установлены ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ (границы охранной зоны воздушной линии электропередачи, а также зона затопления, подтопления).

На основании части 2 статьи 56 ЗК РФ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно пункту 17 статьи 105 ЗК РФ, к зонам с особыми условиями использования территорий относятся зоны затопления и подтопления.

Таким образом, указанные сведения относительно предмета аукциона подлежат указанию в Извещении.

При этом, согласно Извещению, ограничения прав на участок отсутствуют.

Вместе с тем, Организатором торгов в составе Извещения опубликована выписка из ЕГРН, содержащая всю необходимую информацию относительно предмета аукциона.

На основании части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных

установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Таким образом, сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимость являются приоритетными по отношению к любым иным источникам информации.

В соответствии с формой заявки, участник торгов, подавая заявку на участие в аукционе подтверждает, что ознакомился с информационным сообщением о проведении аукциона и обязуется соблюдать условия аукциона, содержащиеся в информационном сообщении о его проведении, а также порядок проведения аукциона, установленный законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

Исходя из вышеизложенного, любому заинтересованному лицу представлена возможность ознакомиться с полными характеристиками предмета аукциона, в связи с чем, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу, что указанная неточность документации не влияет на полноту раскрываемой информации и не влечет нарушения прав участников торговой процедуры.

Кроме того, согласно доводу жалобы, Организатором торгов неправомерно проведен оспариваемый аукцион, в связи с отсутствием кворума аукционной комиссии.

При этом, земельным законодательством не установлены требования относительно формирования и состава аукционной комиссии.

Согласно части 17 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор торгов самостоятельно устанавливает порядок проведения торговой процедуры.

Приказом Уполномоченного органа от 25.02.2015г. № 08 утверждено Положение об организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности Краснодарского края, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Краснодарского края (далее — Положение).

В соответствии с пунктом 7.1 Положения, аукцион проводится аукционистов, в присутствии уполномоченного представителя Фонда, которые назначаются приказом.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

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 С.Д.И. на действия администрации КГКСУ «Фонд государственного имущества Краснодарского края» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 140622/0015474/03 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

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