

Организатор торгов: Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия

358014, АТО «Город Шахмат», д. 8.3, г. Элиста, РК

e-mail: mziork@rk08.ru

Заявитель:

П.

Адрес: , РК

Почтовый адрес: РК

e-mail:

Решение № 08-13/2017

2017. г. г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - Сангаджиева М.В. – руководитель Калмыцкого УФАС России;

Ностаева Н.В. - член комиссии, заместитель руководителя Калмыцкого УФАС России;

Дорджиёв Б.М. - член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

в присутствии:

заявителя П.

представителя организатора торгов Д. (доверенность от 10.05.2017 г. №35-д);

рассмотрев жалобу П. (далее заявитель) на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия, опубликовавшего в газете «Элистинская панорама» от 27.04.2017 г. извещение о возможном предоставлении земельного участка с кадастровым номером 08:09:470202:1 общей площадью 2 040 000 кв. м., адресный ориентир (местоположение): Республика Калмыкия, г. Элиста, в границах ЭГМО, участок

Лола, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. ,

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 31.05.2017 г. поступила жалоба гражданина П., в которой обжалуются действия организатора торгов Министерства по земельным и имущественным отношениям РК, опубликовавшего в газете «Элистинская панорама» от 27.04.2017 г. № 44 извещение о возможном предоставлении земельного участка с кадастровым номером 08:09:470202:1 общей площадью 2 040 000 кв. м., адресный ориентир (местоположение): Республика Калмыкия, г. Элиста, в границах ЭГМО, участок Лола, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Исходя из жалобы и приложенному письму выходит, что заявителем была подано заявление о намерении участвовать в торгах, проводимых в форме аукциона. Однако 29.05.2017 г. Министерство сообщило заявителю об оставлении его заявления без рассмотрения в связи с непредставлением документов, свидетельствующих о ведении деятельности в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства. Заявитель считает, что действия организатора торгов незаконны, основания нерассмотрения, на которые ссылается Министерство необоснованы.

Заявитель просит признать организатора торгов нарушившим ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, обязать Министерство рассмотреть по существу заявление П. о намерении участвовать в торгах, проводимых в форме аукциона на право предоставления земельного участка, указанного в жалобе, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

До рассмотрения жалобы в Управление поступили возражения Министерства в письме от 06.06.2017 г. №БП-10/4471.

На рассмотрении жалобы Министерством были представлены дополнительно следующие документы: заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке ст. 39.18 ЗК РК Э.; письмо Министерства Э.; копия газеты «Элистинская панорама»; копии заявлений граждан о намерении участвовать в торгах; копии писем заявителям об оставлении заявлений без рассмотрения.

На рассмотрении жалобы П. представил дополнения к жалобе, где он ссылается на ст. 448 ГК РФ, согласно которой в открытом аукционе может участвовать любое лицо.

На рассмотрении жалобы представитель Министерства Д. просил отказать в удовлетворении жалобы в полном объеме, ссылаясь на необоснованность доводов жалобы, пояснив, что согласно п. 5 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 г. №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта РФ, но не

более чем в пять раз. .

В связи с необходимостью изучения представленных документов Комиссией Калмыцкого УФАС России был объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 13.06.2017 г. до 16:00 часов.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Конкурса, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам о необоснованности жалобы П. по следующим основаниям.

1. 27.04.2017 г. в газете «Элистинская панорама» №44 было опубликовано извещение о возможном предоставлении земельного участка с кадастровым номером 08:09:470202:1 общей площадью 2 040 000 кв. м., адресный ориентир (местоположение): Республика Калмыкия, г. Элиста, в границах ЭГМО, участок Лола, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. П. было подано заявление о намерении участвовать в торгах, проводимых в форме аукциона. Однако 29.05.2017 г. Министерство сообщило заявителю об оставлении его заявления без рассмотрения в связи с непредставлением документов, свидетельствующих о ведении деятельности в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства.

Указанное извещение было опубликовано в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, при этом оно содержало в себе указания на указанную норму права, которая предусматривает особенности предоставления земельных участков определенной категории лиц и для установленных целей.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 11.06.2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии. Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

К предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского [законодательства](#), которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений.

В соответствии со ст. 23, 49 Гражданского кодекса РФ гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

В свою очередь заявитель Пономарев Иван Васильевич обратился с заявлением о

желании приобрести право аренды участком, который в соответствии с целями использования предназначен для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. При этом к заявлению не приложены документы о том, что он осуществляет деятельность в качестве Главы крестьянского (фермерского) хозяйства или выступает представителем такого хозяйства, которому необходим испрашиваемый земельный участок для осуществления его деятельности.

Таким образом, П. подал заявление как физическое лицо, не являющееся членом полномочным представителем крестьянского (фермерского) хозяйства.

При этом в соответствии со статьями 2, 3 Федерального закона от 07.07.2003 г. №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» под личным подсобным хозяйством понимается форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрация личного подсобного хозяйства не требуется.

Одновременно с этим согласно пункту 5 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 г. №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта РФ, но не более чем в пять раз.

Абзацем 2 пункта 5 статьи 6 Закон РК от 09.04.2010 г. №177-IV-3 «О регулировании земельных отношений в Республике Калмыкия» предусмотрено, что максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, для г. Элисты составляет 0,5 га

На основании вышеизложенного, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу, что Министерством было оставлено заявление П. без рассмотрения в связи с непредставлением документов, свидетельствующих о ведении деятельности в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства обосновано.

2. Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все обстоятельства при совершении оспариваемых действий Министерства в порядке ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ 1. В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений,

совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с [пунктом 8 статьи 39.15](#) или [статьей 39.16](#) настоящего Кодекса.

В силу частей 4-5 статьи 39.18 Земельного кодекса Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (ч. 4)

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий: 1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка; 2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со [статьей 39.15](#) настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации недвижимости", и направляет указанное решение заявителю (ч. 5).

Согласно части 7 статьи 39.18 Земельного кодекса 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.

Действительно, опубликованию извещения предшествовало поступление заявления Э. о предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса от 05.02.2016 г.

После этого Министерством было опубликовано извещение о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом г. Элисты - в газете «Элистинская панорама» от 27.04.2017 г. №44. Однако указанное извещение на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации <http://torgi.gov.ru> не опубликовывалось.

В течение 30 дней были поданы 4 заявления граждан, в том числе заявление П., которые были оставлены без рассмотрения в связи с непредставлением документов, свидетельствующих о ведении деятельности в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства.

Между тем, бездействие Министерства по опубликованию извещения о возможном предоставлении земельного участка в порядке ст. 39.18 Земельного кодекса от 20.12.2016 г. на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ <http://torgi.gov.ru>, нарушило п. 1 ч. 1 ст. 39.18, безусловно сузило круг потенциальных заявителей, которые могли бы обратиться с заявлением о намерении участвовать в Аукционе.

Результатом такого бездействия могут стать последствия, проименованные в ч. 5 ст. 39.18 Земельного кодекса, подготовка, подписание и направления проекта договора аренды, купли-продажи, либо принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии исполнения требований Закона «О государственной регистрации недвижимости». В этом случае исключается конкурентный способ предоставления земельного участка – Аукцион, следовательно, ограничивается конкуренция.

Таким образом, указанное бездействие Министерства по неопубликованию извещения от 27.04.2017 г. о возможном предоставлении земельного участка на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ <http://torgi.gov.ru> является нарушением п. 1 ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы П. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу П. на действия организатора торгов – Министерства по

земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия опубликовавшего в газете «Элистинская панорама» от 27.04.2017 г. извещение о возможном предоставлении земельного участка с кадастровым номером 08:09:470202:1 общей площадью 2 040 000 кв. м., адресный ориентир (местоположение): Республика Калмыкия, г. Элиста, в границах ЭГМО, участок Лола, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства необоснованной;

2. Признать Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия, не опубликовавшее на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ <http://torgi.gov.ru> извещение от 27.04.2017 г. о возможном предоставлении земельного участка с кадастровым номером 08:09:470202:1 общей площадью 2 040 000 кв. м., адресный ориентир (местоположение): Республика Калмыкия, г. Элиста, в границах ЭГМО, участок Лола, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства нарушившим пункт 1 части 1 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Министерству по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

Председатель комиссии М.В. Сангаджиева

Члены комиссии Н.В. Ностаева

Б.М. Дорджиев

Решение комиссии может быть обжаловано в Арбитражном Суде Республики Калмыкия в течение трех месяцев со дня его принятия.