

Управление ФАС по Калининградской области  
236006, г.Калининград, ул.Барнаульская, д.4, бокс №033

Заявитель: ИП Шварц Павел Владимирович  
ИНН 390503640877 ОГРИП 318392600010810

Организатор аукциона: Государственное казенное учреждение Калининградской области «Центр обеспечения организации и проведения торгов» г.Калининград, Советский пр-т, д.13 адрес электронной почты:gbuct@gov39.ru телефон: (4012)599-145, 570-430

Сведения об аукционе: аукцион № оа-21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления его деятельности (лот №1 и лот №2) 16:21

Управление по Калининградской области		
Вход №	2197	на 7+1р
	30.03	21
		20 г.

**ЖАЛОБА**  
**на действия организатора аукциона**

10 февраля 2021 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение №160221/5613363/01 о проведении открытого аукциона №оа-21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Предметом аукциона по лоту №1 являлось право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации – Калининградской области, с кадастровым номером 39:13:040015:92, площадью 243400 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Черняховский район, вблизи п. Краснополянское; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования. Срок аренды – 5 лет. Начальная цена предмета аукциона (рублей в год) – 18146,00 рублей. Размер задатка за участие в аукционе – 3629,00 рублей.

Предметом аукциона по лоту №2 являлось право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации – Калининградской области, с кадастровым номером 39:13:040015:93, площадью 425300 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Черняховский район, вблизи п. Краснополянское; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования. Срок аренды – 5 лет. Начальная цена предмета аукциона (рублей в год) – 31707,00 рублей. Размер задатка за участие в аукционе – 6341,00 рублей.

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы.

Ограничения участников в аукционе: в соответствии с пунктом 10 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ участниками аукциона могут быть только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Дата и время приема заявок с 16 февраля 2021 года с 10.00 часов по Калининградскому времени до 22 марта 2021 года до 12.00 часов по Калининградскому времени, по адресу: г. Калининград, Советский пр-т, 13, каб. 505 (5 этаж).

Определение участников аукциона - 23 марта 2021 года.

Проведение аукциона было назначено на 26 марта 2021 года в 11.00 часов.

В перечне документов, необходимых для участия в аукционе, были следующие документы:

1. Заявка на участие в аукционе по форме, утвержденной организатором аукциона. Форма заявки приведена в приложении №1 к документации об аукционе;
2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
3. Документы, подтверждающие внесение задатка.

На каждый лот подается отдельная заявка с пакетом документов, указанном в извещении.

Обжалуемые действия аукционной комиссии Организатора аукциона - неправомерный отказ в допуске ИП Шварцу Павлу Владимировичу к участию в аукционе №0а-21004-КФХ по лотам №1, №2., что нарушает требования статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Доводы жалобы:

Мною, ИП Шварцем Павлом Владимировичем, была подана 18 марта 2021 года заявка на участие в аукционе № 0а – 21004 – КФХ по лоту №1 (рег. № 21004КФХ006), по лоту №2 (рег. №21004КФХ007) .

К каждой заявке установленной формы мною были приложены следующие документы:

1. Копия паспорта – страницы 2,3,8,9.
2. Копия Листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей в отношении крестьянского фермерского хозяйства, главой которого является Шварц Павел Владимирович.
3. Реквизиты ИП Шварц П.В.
4. Копия квитанции о внесении задатка за участие в аукционе.

24 марта 2021 года на адрес электронной почты я получил Уведомление от организатора аукциона об отказе в допуске меня к участию в аукционе.

В соответствии с Протоколами рассмотрения заявок на участие в аукционе № 0а – 21004- КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности от 24 марта 2021 года (в извещении о проведении аукциона определена дата определения участников аукциона 23 марта 2021года) комиссией организатора аукциона было отказано ИП Шварцу Павлу Владимировичу в допуске к участию в аукционе по лотам №1, №2. Основанием для отказа аукционной комиссией Организатора аукциона указывается следующее: согласно подпункта 3 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, примечанию 1 к извещению о проведении открытого аукциона №0а-21004-КФХ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении открытого аукциона срок копии документов,

удостоверяющих личность заявителя (гражданина), а именно всех листов документа, удостоверяющего личность. К заявке на участие в аукционе, поданной ИП Шварцем Павлом Владимировичем приложены страницы 2,3,8,9 паспорта Шварца Павла Владимировича. В результате комиссией был допущен для участия в аукционе только один участник – гражданин, и в соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ аукцион №0а-21004-КФХ по лотам №1, №2 признан несостоявшимся в связи с допуском к участию в аукционе и признанию участником аукциона только одного заявителя. Аукцион по состоянию на 24.03.2021 имеет статус: Несостоявшийся с единственным участником.

Я категорически не согласен с решением комиссии Организатора аукциона, так как заявки на участие в аукционе по лотам №1, №2 поданы ИП Шварцем Павлом Владимировичем в полном соответствии с положениями документации об аукционе. Заявка подана не от имени гражданина – физического лица, а от имени ИП Шварца П.В., в заявке указаны ИНН, ОГРИП. В Протоколах рассмотрения заявок членами аукционной комиссии указывается заявитель ИП Шварц Павел Владимирович. Считаю, что указанное решение комиссии об отказе в допуске к участию в аукционе необоснованно и принято неправомерно, так как противоречит требованиям пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Права и законные интересы Заявителя, подавшего заявку на участие в торгах как индивидуального предпринимателя, нарушены действиями комиссии Организатора торгов по отклонению заявки Заявителя на участие в торгах как обычного гражданина (физического лица) в нарушение требований части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Основополагающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс РФ. Извещение о проведении открытого аукциона разработано в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ. Основанием для проведения аукциона являлось постановление Правительства Калининградской области от 26.10.2020 №771 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» в редакции постановления от 18.01.2021 №8 «О внесении изменений и постановление правительства Калининградской области от 26 октября 2020 года №771».

Частью 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа допуска к участию в аукционе:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача 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;
- 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.

Частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ закреплено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок конкретный перечень документов, а именно:

- 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.

Частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ прямо не урегулирован вопрос о подачи заявки для участия в аукционе индивидуальными предпринимателями. В соответствии части 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ имеется прямой запрет о том, что Организатор торгов не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Также частью 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что 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. В соответствии с изложенным, часть 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ прямо устанавливает обязанность Организатора торгов в отношении граждан, имеющих статус индивидуальных предпринимателей, запрашивать сведения из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей для участия в торгах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). По аналогии закона согласно пункту 3 статьи 23 Гражданского кодекса РФ установлено, что к индивидуальным предпринимателям применяются правила, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения. Таким образом, для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, гражданин, зарегистрированный в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, в соответствии с частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ должен подать перечень документов, определенных для юридических лиц, а именно:

- заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Требования пункта 2 части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ о предоставлении для участия в аукционе гражданами копии документов, удостоверяющих личность заявителя, не распространяются на граждан, занимающихся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица и имеющие государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя.

Кроме того, в извещении о проведении аукциона было прямое указание на ограничения участников в аукционе: в соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ участниками аукциона могут быть только граждане и крестьянские (фермерские хозяйства). ИП Шварц Павел Владимирович (ОГРИП 31839260010810) зарегистрирован как крестьянское (фермерское) хозяйство, что предусмотрено частью 2 статьи 1 Федерального закона от 11.06.2003г. №77-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»: фермерское хозяйство может быть создано одним человеком. Часть 3 статьи 1 Федерального закона от 11.06.2003г. №77-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предусматривает, что фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Отсюда следует, что осуществлять предпринимательскую деятельность КФХ может только как ИП. Даже предметом

аукциона №оа-21004-КФХ является право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии с частью 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ у аукционной комиссии Организатора торгов не было оснований для отказа допуска к участию в аукционе Заявителю, имеющему государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя. Причина, указанная в протоколах рассмотрения заявок на участие в аукционе №оа-21004-КФХ по лотам №1, №2 от 24.03.2021, Организатора торгов об отказе в допуске на участие в аукционе ИП Шварцу Павлу Владимировичу, является формальной и необоснованной. Согласно части 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ у Организатора торгов отсутствовало право требовать у индивидуального предпринимателя копии документов, удостоверяющие личность как физического лица, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Положениями статьи 39.12 Земельного кодекса РФ не запрещено в состав заявки Заявителю представлять дополнительные документы, не указанные в части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Копия документа, удостоверяющая личность индивидуального предпринимателя не являлась документом обязательным к представлению в составе заявки для гражданина, имеющего государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, и также не могла служить основанием для отклонения заявки на участие в аукционе. Также, я по своей инициативе приложил к заявкам по лоту №1, №2 от ИП Шварца Павла Владимировича:

- копию страниц 2,3,8,9 паспорта Шварца Павла Владимировича, содержащих всю необходимую информацию для удостоверения личности и подтверждения достоверности указанных в заявке данных, а также необходимых для обработки персональных данных.

- копию Листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей о внесении записи о создании крестьянского (фермерского) хозяйства

- банковские реквизиты ИП Шварц П.В.

Заявки мною были поданы установленного образца, размещенного на сайте в составе аукционной документации, состав сведений и документов, представленных в поданных заявках на участие в аукционе, соответствовал всем установленным требованиям пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ и извещению о проведении аукциона, содержал весь объем информации, необходимой как для принятия решения о допуске Заявителя к участию в аукционе, так и для подписания договора по результатам аукциона.

Хочу отметить, что отклонение заявителей на стадии определения участников аукциона исключительно по формальным или необоснованным основаниям не соответствует целям передачи в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Калининградской области, поскольку наибольшее количество участвующих в аукционе лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, размера арендной платы за земельный участок. Тем более, что указанный аукцион признан комиссией несостоявшимся по причине допуска к участию в аукционе и признанию участником только одного заявителя, с которым и предполагается заключить договор аренды земельного участка с размером ежегодной арендной платы в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Таким образом, отказ в допуске Заявителя ИП Шварца Павла Владимировича к участию в аукционе № оа – 21004-КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, комиссией Организатора торгов, согласно Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе № оа – 21004-КФХ по лоту №1, по лоту №2 от 24.03.2021 года по причине ненадлежащего представления индивидуальным предпринимателем копии документов, удостоверяющих

сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности от 24 марта 2021 года по лоту №1.

7. Копия Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе № оа – 21004- КФХ на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности от 24 марта 2021 года по лоту №2.

 П.В.Шварц

30.03.2021