

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 010/01/18.1-457/2023

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена «07» июля 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено «11» июля 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (далее – Комиссия Карельского УФАС России) в составе:

Заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;

Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

Экспертный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

Рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ИП М.И.М. на действия организатора торгов, комиссии организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером (извещение №22000154380000000184),

при участии представителей: заявителя –., организатора торгов –., полномочия подтверждены,

УСТАНОВИЛА:

на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №22000154380000000184 о проведении в электронной форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на

ритории Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия.

Организатор аукциона: ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Оператор электронной площадки: Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка» (АО «ЕЭТП»).

Форма проведения: аукцион в электронной форме, закрытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене.

Дата, время и место начала приема заявок – 27.05.2023 с 09 час. 00 мин. (время московское) по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

Дата, время и место окончания приема заявок: 26.06.2023 в 17 час. 00 мин. (время московское) по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

Дата и место рассмотрения заявок на участие в аукционе – 27.06.2023 по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

Предмет аукциона: Лот №1. Право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер. Площадь 0,5 кв.м. Местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Пряжинский национальный муниципальный район, Эссойльское сельское поселение, д.Нижняя Салма. Вид разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства. Территориальная зона «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Согласно протоколу о признании претендентов участниками аукциона 2000154380000000184 от 27.06.2023 ИП МИ.М. не был допущен к участию в аукционе на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в связи с подачей заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, управителем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду.

Участитель полагает, что неверное толкование законодательства со стороны организатора торгов привело к необоснованному отклонению его заявки. В частности, ссылаясь на положения гражданского и налогового законодательства заявитель указывает, что индивидуальный предприниматель – гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью. Следовательно, заявка на участие в аукционе, поданная от имени индивидуального предпринимателя должна была быть приравнена к заявке от

ни гражданина. В рассматриваемом же случае, комиссия организатора торгов не признала заявителя – индивидуального предпринимателя гражданином Российской Федерации и неправомерно не допустила его до участия в аукционе.

Организатор торгов представил возражения на жалобу, считают ее обоснованной.

Слушав пояснения представителей заявителя, организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского АС России пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по отношению участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

В соответствии с абзацем 2 пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, вводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Закона, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Статья 39.18 ЗК РФ устанавливает особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для личных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно пункту 7 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о желании участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона и, 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 пункте 7 настоящей статьи;

об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного

стка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение 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.

поряжением Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 18.05.2023 № 2651-м/20р принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером для индивидуального жилищного строительства, в рамках рассмотрения заявления иного лица от 02.08.2022 об организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером.

соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, территорияльная зона Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

в этом, индивидуальное жилищное строительство представляет собой форму обеспечения граждан жильем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

предоставление земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в соответствии со статьей 39.18 ЗК возможно только на аукционе в закрытой форме по составу участников.

довательно, организатором торгов правомерно проводился аукцион в электронной форме, закрытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене. Форма проведения аукциона и вид разрешенного использования земельного участка указаны в извещении о проведении торгов.

асно пункту 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

ский 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.

соответствии с пунктом 3 статьи 39.12. ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае подачи 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.

Установлено Комиссией, М.И.М. на электронную площадку АО «Единая электронная торговая площадка» была подана заявка на участие в аукционе от имени физического лица, при этом в заявке указан основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП), к заявке приложена выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей. Со слов представителей заявителя и организатора торгов заявка также была подписана электронной цифровой подписью ИП М.И.М.

На основании части 14.1 Закона о защите конкуренции в рассмотрении настоящей жалобы объявлялся перерыв с целью направления запроса в адрес электронной площадки АО «Единая электронная торговая площадка».

Согласно пояснениям АО «ЕЭТП», заявка ИП М.И.М. на участие в аукционе была подана из личного кабинета ИП М.И.М. и подписана электронной подписью ИП М.

Также АО «ЕЭТП» указало, что на электронной площадке гражданин может осуществить регистрацию как физическое лицо. Для регистрации гражданина в качестве физического лица, если он уже зарегистрирован на электронной площадке в качестве индивидуального предпринимателя, ему необходимо пройти реааккредитацию как физическому лицу. Наличие у одного лица на электронной площадке личного кабинета физического лица и индивидуального предпринимателя в настоящее время невозможно.

Таким образом, как следует из материалов дела и не оспаривается представителем заявителя, заявка была подана не от лица гражданина, а от индивидуального предпринимателя.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 67 ЗК РФ одной из задач государственного мониторинга земель является обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

соответствии с пунктом 6 статьи 69 ЗК РФ юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по переустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 71 ЗК РФ предметом государственного земельного надзора, в том числе, является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами, органами государственной власти и органами местного самоуправления обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность.

соответствии с пунктом 2 статьи 72 ЗК РФ предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

соответствии с вышеизложенным, обращая внимание на разделение положениями ЗК РФ лиц на граждан и индивидуальных предпринимателей, а также в связи с тем, что предмет аукциона (участок) имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», участниками аукциона в соответствии с положениями ЗК РФ могли являться только граждане, следовательно, ИП М.И.М. был правомерно не допущен комиссией организатора торгов до участия в рассматриваемом аукционе на основании пункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Заявленный после ознакомления с пояснениями АО «ЕЭТП» довод представителя заявителя о невозможности одному лицу иметь на электронной площадке личные кабинеты физического лица и индивидуального предпринимателя, а также о предполагаемых трудностях при переаккредитации, относится к техническим рискам электронной площадки, не указывает на невозможность подачи заявки имени гражданина (физического лица) и не свидетельствует о нарушении организатором торгов положений законодательства при организации и проведении закрытого аукциона в электронной форме.

В этом заявленный на заседании Комиссии довод о содержании в извещении о проведении аукциона требования к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям о предоставлении документов, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, является обоснованным. В свой черед, учитывая, что заявленные лица не могли принимать участия в рассматриваемом аукционе, необходимость в выдаче предписания об устранении нарушения не возникает.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не

рассмотрено. Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы монопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать основанной.

на основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП МИ.М. на действия организатора торгов, комиссии организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером (извещение №22000154380000000184) основанной.

Признать в действиях организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов не выдавать.

Передать материалы дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия