

Организатор торгов –

Администрация Артемовского  
городского округа

ул. Кирова, д. 48, г. Артем,  
Приморский край, 692760

Заявитель –

<...>

Оператор электронной торговой  
площадки –

АО «Единая Электронная Торговая  
Площадка»

ул. Каретный ряд, 2/1, г. Москва,  
127006

## Р Е Ш Е Н И Е

дело № 025/10/18.1-1769/2023

25 декабря 2023 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Заместитель председателя комиссии: <...> – начальник отдела контроля торгов и органов власти;

Члены комиссии:

<...>– специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти, рассмотрев жалобу <...>\_(далее - Заявитель),

в присутствии:

*от Заявителя посредством видеоконференцсвязи: <...>;*

*от Организатора торгов посредством видеоконференцсвязи:  
<...> – представитель по доверенности,*

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба <...> на действия комиссии организатора торгов – Администрация Артемовского городского округа при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 25:27:030201:10718, расположенного по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Советская, в районе дома 36. (извещение № 21000031410000000783).

Согласно доводам жалобы, Заявитель полагает, что его заявка была необоснованно отклонена на основании того, что он подавал заявку как индивидуальный предприниматель. При этом, Организатор в качестве основания отказа указал, что участниками аукциона являются только граждане. Заявитель указывает, что индивидуальный предприниматель, в силу положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) является гражданином, в связи с чем, отклонение заявки является необоснованным.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил письменные возражения.

Оценив доводы, изложенные Заявителем и Организатором торгов, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

Организатором на сайте ГИС Торги 01.11.2023 было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Согласно извещению, в соответствии с абз. 2 п. 10 ст. 39.11. ЗК РФ, участниками аукциона являются исключительно физические лица.

Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Аукционе. Заявка подана заявителем как индивидуальным предпринимателем, что подтверждается сведениями, представленными Оператором электронной площадки - АО «Единая Электронная Торговая Площадка».

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №2100003141000000078300101 от 04.12.2023 заявка №268515 отклонена по следующему основанию: «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 (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ)».

Изучив доводы жалобы, представленные доказательства и выслушав пояснения сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

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

Относительно соотношения понятий «гражданин» и «индивидуальный предприниматель» Комиссия обращает внимание на следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 2 ст. 67 ЗК РФ задачами государственного мониторинга земель, в том числе, является обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 71 ЗК РФ предметом государственного земельного надзора в том числе являются 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.

В соответствии с п. 2 ст. 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.

В соответствии с вышеизложенным, Комиссия приходит к выводу о том, что понятия «гражданин» и «индивидуальный предприниматель» в рамках ЗК РФ не являются тождественными.

Согласно ч. 1 ст. 23 ГК РФ гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

В соответствии со ст. 11 Налогового кодекса Российской Федерации индивидуальные предприниматели - это физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, главы крестьянских (фермерских) хозяйств.

Таким образом, статус индивидуального предпринимателя используется гражданином не повсеместно, а исключительно при осуществлении предпринимательской деятельности. Например, приобретение земельного участка гражданином как индивидуальным предпринимателем осуществляется именно в рамках его предпринимательской деятельности.

Как отмечено выше извещением о проведении аукциона установлено, что участниками могут быть только граждане.

Предметом Аукциона является земельный участок с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объект индивидуального жилищного строительства - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Согласно ч. 1 ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Частью 2 той же статьи установлено, что допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности

или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Исходя из указанных норм, гражданин должен проживать в жилом помещении на момент осуществления своей предпринимательской деятельности. Приобретение участка, предназначенного для строительства или эксплуатации индивидуального жилого дома, в целях осуществления своей предпринимательской деятельности действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, с учетом приведенных выше норм, Заявитель не мог быть участником Аукциона, как индивидуальный предприниматель.

Согласно пп. 3 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае, если заявка на участие в аукционе подана 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.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что заявка Заявителя, в соответствии с п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, подлежала отклонению как несоответствующая требованиям п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, решение Организатора по отклонению заявки Заявителя является законным и обоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия комиссии организатора торгов – Администрация Артемовского городского округа при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 25:27:030201:10718, расположенного по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Советская, в районе дома 36. (извещение № 21000031410000000783) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>

