

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1390/2023

по результатам рассмотрения жалобы ИП <...> на действия организатора торгов - администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка

21.09.2023

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 19.09.2023

Решение в полном объеме изготовлено 21.09.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Качкин И.В. - член Комиссии, заместитель начальника отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в присутствии заявителя – ИП <...>, в присутствии представителя администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области <...>, по доверенности,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба индивидуального предпринимателя <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области (далее – Организатор) при проведении аукциона по продаже земельного участка площадью 548

кв.м, из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 36:04:0103035:64, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. Авиационная, 45, разрешенное использование: для эксплуатации жилого дома (извещение в ГИС Торги № 21000035130000000077) (далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Заявитель являлся участником Аукциона, в связи с чем обладает правом обжалования.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет. Рассмотрение жалобы назначено на 18.09.2023. При рассмотрении жалобы однократно объявлялся перерыв до 19.09.2023, о чём стороны уведомлены лично, при рассмотрении жалобы.

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.

В просительной части Заявитель просит обязать Организатора допустить его заявку к участию в Аукционе и признать участником.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

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.

Администрацией Борисоглебского городского округа Воронежской области 21.07.2023 издано постановление № 2251 «О проведении аукциона по продаже земельного участка», на основании которого проводился Аукцион.

Организатором Аукциона определена администрация Борисоглебского городского округа Воронежской области в лице отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами (она же – Организатор).

Пунктом 2.1 указанного постановления определена форма Аукциона: только для физических лиц с открытой формой подачи предложения о цене.

Организатором на сайте ГИС Торги 28.07.2023 было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

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

Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Аукционе, заявке присвоен номер 785536. Заявка подана заявителем как индивидуальным предпринимателем.

Согласно протоколу № 29 о признании претендентов участниками от 05.09.2023 заявка № 785536 отклонена на основании абз. 2 п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно: участниками аукциона являются граждане.

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

Предметом Аукциона является земельный участок с видом разрешённого использования: для эксплуатации жилого дома.

Статьёй 39.18 ЗК РФ устанавливаются особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Согласно ч. 7 ст. 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.

В соответствии с п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном п. 7 ст. 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 было установлено ранее, предметом Аукциона является земельный участок с видом разрешённого использования: для эксплуатации жилого дома.

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 учётом приведённых 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 учётом 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 вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия организатора торгов – администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области при проведении аукциона по продаже земельного участка площадью 548 кв.м, из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 36:04:0103035:64, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Борисоглебский городской округ, г. Борисоглебск, ул. Авиационная, 45, разрешенное использование: для эксплуатации жилого дома (извещение в ГИС Торги № 21000035130000000077) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru и на официальном сайте ГИС Торги с сети «Интернет» torgi.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

А.В. Логошин

Члены Комиссии

И.В. Качкин

С.Г. Субботин