

## **РЕШЕНИЕ**

**по жалобе №002/10/18.1-1598/2023**

23.08.2023 г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

рассмотрев жалобу (№ 12490-ЭП/23 от 15.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Уфимскому району и городу Уфе управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 22000010210000001677, лот № 3) ,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ)

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба (№ 12490-ЭП/23 от 15.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Уфимскому району и городу Уфе управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 22000010210000001677, лот № 3) .

По мнению заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в недопуске к участию в Аукционе.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила

следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня

такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Процедура проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регулируется правовыми нормами статей 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно пунктам 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» был назначен на 10.08.2023 на 09:00 (извещение № 22000010210000001677), Лот № 3. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, с. Нагаево, ул. Парадная, площадью 1453 кв. м, кадастровый номер 02:55:040610:11 136.

Аукцион по данному участку проводился в соответствии со ст. 39.11, 39.12, 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -

ЗК РФ) (извещение о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе № 290621/0037866/13 от 29.06.2021.

По данному участку подавалось заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Далее был принят приказ об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, без проведения аукциона и о проведении аукциона).

В извещении о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), указаны сведения о предыдущих извещениях (сообщениях).

В соответствии с п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона было указано, что участниками аукциона могут быть только граждане.

Прием документов осуществлялся с 07.07.2023 по 07.08.2023.

По доводу заявителя о недопуске к участию в Аукционе по причине подачи заявки лицом которое не может участвовать в Аукционе, Комиссией Управления установлено следующее.

09.08.2023 согласно представленной электронной площадкой АО «Единая электронная торговая площадка» <https://www.roseltorg.ru> выписке со счетов претендентов, заявка на участие в указанном аукционе в электронной форме по лоту № 3 была подана Заявителем от лица индивидуального предпринимателя.

Каждый претендент и участник аукциона должен быть аккредитованным на электронной площадке, все документы, необходимые для участия в аукционе, подписываются усиленной электронной подписью. Электронная подпись указывает на статус претендента (гражданин, ИП, юр. лицо). Выписка по лоту, выписка со счетов претендентов формируется электронной площадкой и направляется организатору аукциона автоматически после окончания приема документов.

09.08.2023 согласно протоколу по лоту № 3, индивидуальному предпринимателю Аглиевой Гузель Минияровне (Заявителю) отказано в допуске по причине 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 (ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по

составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 данной статьи.

В соответствии с п. 10 ст. 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.

Согласно п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 данной статьи. 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.

Также в соответствии подп. 4 п. 2 ст. 67 ЗК РФ задачей 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 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.

Согласно ст. 39.18 ЗК РФ, заявления о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства подаются исключительно гражданами, поскольку спорные земельные участки могут использоваться только для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, положениями ЗК РФ разделены понятия «граждане», «индивидуальные предприниматели» и «юридические лица».

Вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» предусматривает использование гражданином земельного участка для личного пользования.

Статус ИП обозначает физическое лицо, которое осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

На основании изложенного в аукционе, в котором предмет аукциона (земельные участки) имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», проводимом в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ, вправе участвовать только граждане.

Стоит отметить, что документооборот между организатором торгов и претендентами не осуществляется. Претендент направляет документы на электронную площадку, электронная площадка - организатору торгов.

Согласно информации полученной от Электронной торговой площадки (далее -ЭТП), п.10 ст. 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.

Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона.

При этом ограничивать право подачи заявки на участие в процедурах, проводимых в соответствии с п.10 ст.39.11 ЗК РФ оператор электронной площадки не вправе, в связи с чем лицо зарегистрированное как индивидуальный предприниматель на электронной площадке, расположенной по адресу в сети Интернет <https://178fz.roseltorg.ru> может подать заявку как физическое лицо в соответствии с п.10 ст.39.11 ЗК РФ. При этом право на дальнейшее отклонение такой заявки за несоответствие требованиям, установленным действующим законодательствам предоставлено Продавцу имущества.

Следовательно, лицо зарегистрированное как индивидуальный предприниматель на электронной торговой площадке может подавать заявку как физическое лицо в соответствии со п.10 ст.39.11 ЗК РФ однако право отклонения заявки остается у Организатора торгов.

Для регистрации гражданина в качестве физического лица, если он уже зарегистрирован на электронной площадке в качестве индивидуального предпринимателя необходимо пройти переаккредитацию как физическому лицу. В настоящее время на электронной площадке <https://178fz.roseltorg.ru> наличие у одного лица личного кабинета физического лица и индивидуального предпринимателя одновременно технически не предусмотрено.

Процесс переаккредитации физического лица для индивидуального предпринимателя зависит от способа аккредитации на электронной площадке. Так, при наличии аккредитации в ЕРУЗ/ГИС торгах, пользователю необходимо в ЕРУЗ/ГИС торгах сменить «тип поставщика» на «физическое лицо»; при наличии аккредитации непосредственно на секции <https://178fz.roseltorg.ru> пользователю необходимо обратиться в техническую поддержку АО «ЕЭТП» для смены типа поставщика.

Следовательно, лицо, зарегистрированное как индивидуальный предприниматель, на электронной торговой площадке перед тем как подавать заявку как физическое лицо в соответствии со п.10 ст.39.11 ЗК РФ должен пройти переаккредитацию сменив «тип поставщика» на «физическое лицо».

Согласно ст. 2, ст. 17 Федерального закона от 06.04.2011 К63-ФЗ "Об электронной подписи", квалифицированный сертификат:

- сертификат ключа проверки электронной подписи, соответствующий установленным требованиям, созданный аккредитованным удостоверяющим центром либо уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, и являющийся в связи с этим официальным документом. Квалифицированный сертификат подлежит созданию с использованием средств аккредитованного удостоверяющего центра. Квалифицированный сертификат в т.ч. должен содержать информацию:
- фамилия, имя, отчество (если имеется) владельца квалифицированного сертификата - для физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем,
- либо фамилия, имя, отчество (если имеется) и основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя - владельца квалифицированного сертификата - для физического лица, являющегося индивидуальным предпринимателем,
- либо наименование, место нахождения и основной государственный регистрационный номер владельца квалифицированного сертификата - для российского юридического лица.

Согласно извещения Организатора торгов участниками аукциона могут быть только граждане в соответствии с п. 10 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатором в Извещении было указано, что для обеспечения доступа к участию в электронном аукционе Заявителям необходимо пройти процедуру регистрации (аккредитации) в соответствии с Регламентом ЭТП.

Согласно п. 6.15. Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация и аренда имущества» акционерного общества «Единая электронная торговая площадка» в ред. № 29 от 28.06.2023, при регистрации (аккредитации) Претендента в АС Оператора необходимо выбрать тип Пользователя, различающийся по организационно-правовой форме: юридическое лицо (регистрация в РФ/других странах), физическое лицо (гражданство РФ/других стран) или индивидуальный предприниматель (регистрация в РФ/других странах).

Требования к заявителям были изложены в извещении Организатора, порядок регистрации изложен в Регламенте. Условия и необходимые сведения были доведены до сведения претендентов надлежащим образом, кроме того на сайте ЭТП есть возможность получить разъяснения о применении Регламента, порядке и условиях участия в процедурах.

Организатор торгов при проведении аукциона руководствовался требованиями действующего законодательства. Организатором в Извещении было указано, что заявитель не допускается к участию в электронном аукционе в случаях подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду. В случае несогласия Заявитель имел возможность запросить у Организатора разъяснить положения аукционной документации либо оспорить их в установленном порядке. Запрос разъяснений положения аукционной документации к Организатору торгов не поступало.

Таким образом, рассматриваемый довод подателя жалобы признается Комиссией Управления необоснованным.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в



антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 "О защите конкуренции", Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу (№ 12490-ЭП/23 от 15.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Уфимскому району и городу Уфе управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 22000010210000001677, лот № 3) необоснованной;

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