

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба гражданина РФ (вх. №24467-ЭП/23 от 25.12.2023г.) на действия организатора торгов администрации города Искитима Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, находящийся в государственной собственности (неразграниченный), площадью 4000 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Искитим, ул. Киевская, с кадастровым номером: <...>, из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады. Категория объекта - Земли населенных пунктов. (извещение №22000054800000000065, лот №1, на сайте <...>).

Заявитель сообщает следующее.

Специфика торгов, проводимых в форме аукциона предполагает определение победителя по ценовым предложениям, заявленным в ходе торгов, для чего заявителю требовались определенные гарантии и информация. Для формирования ценового предложения Заявителю, как участнику Аукциона, нужна гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного с заявителем как победителем через суд. Данные нарушения создают для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

В настоящее время участились случаи расторжения договоров аренды, заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке.

Таким образом, по мнению Заявителя, вышеуказанные нарушения, допущенные Организатором торгов при подготовке к Аукциону, привели к нарушению его гражданских прав.

1. Извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки. Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона

должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование. В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков. Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки. Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды

разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившийся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60- 63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020, дело № А60-30216/2018, дело № А60-46186/2018, дело № А60-12538/2020, дело № А60-20349/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021, Решение Тульского УФАС России от 24.03.2023 по делу N 071/10/18.1-272/2023, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2023 по жалобе N 034/10/18.1-88/2023, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4627/2020, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4624/2020, Решение Алтайского УФАС России от 08.12.2023 по жалобе N 022/10/18.1-1444/2023, Решение Саратовского УФАС России от 24.06.2023 № 064/07/3-991/2023 и т.д.).

Правил землепользования и застройки г. Искитима, утвержденные решением Совета депутатов г. Искитима устанавливают несколько основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов использования для территориальной зоны к которой относится земельный участок, являющийся предметом торгов.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона, лишает его права выбрать наиболее перспективный вид разрешенного использования и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в извещении, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП. Согласно пункту 3.2. ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Извещение содержит следующую информацию «Тариф взимания платы за участие в электронном аукционе с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заключается договор аренды такого участка, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и регламентом работы электронной площадки «РТС-тендер». Однако положения пункта 3.2. ЗК РФ обязывают указывать размер платы в извещении, а не обременять участника поиском такой информации на сторонних ресурсах. Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы, взимаемой оператором ЭТП.

3. Заявка, являющаяся приложением к извещению противоречит положениям действующего законодательства. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», (далее – Закон о персональных данных) заявка обязана содержать согласие участника торгов на обработку Организатором торгов и ЭТП его персональных данных. Согласно части 1 статьи 9 Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», (далее – Закон о персональных данных) субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе.

Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным,

предметным, информированным, сознательным и однозначным. Согласие на обработку персональных данных может быть дано субъектом персональных данных или его представителем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование к содержанию согласия на обработку персональных данных установлены Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» (далее – Приказ № 18). Заявка не содержит информацию о сроке согласия на обработку персональных данных, как того требует Приказ № 18. Таким образом, Организатор торгов обязан разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу № 18 или привести форму заявки в соответствии с требованиями, установленными к содержанию согласия на обработку персональных данных. Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) обязывает Организатора торгов совершать определенные действия при проведении торгов.

Совершая данные действия, Организатор торгов обязан самостоятельно принять меры для совершения таких действия в соответствии с положениями Российского законодательства. ЗК РФ не содержит требований к форме заявки, однако содержит положения, исполнение которых невозможно без получения согласия на обработку персональных данных. В случае конфликта нормативно-правовых актов между собой, наибольшей юридической силой обладает нормативно-правовой акт, регулирующий и расширяющий конкретный регулируемый объект. В настоящем случае в целях исполнения положений ЗК РФ, требующие публикацию и обработку моих персональных данных необходимо обязательное соблюдение специального федерального закона, который регулирует именно такие действия - Федеральный закон от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных).

Согласно пункту 9 статьи 39.12. ЗК РФ Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных

задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются в том числе: сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Согласно статьи 7 Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных), операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом. Организатор торгов в силу Российского законодательства, является оператором, осуществляющим обработку моих персональных данных, кроме того Организатор торгов публикует данные сведения на ЭТП и Официальном сайте.

Размещение таких сведений, как и сама их обработка при принятии решения о допуске или не допуске заявки заявителя и заявок других участников невозможна без согласия на обработку персональных данных.

Отсутствие данной информации в составе заявки, делает невозможным исполнение положений пункта 9 и пункта 15 статьи 39,12 ЗК РФ, так как публичное размещение персональных данных без согласия лица чьи данные размещаются невозможно. В соответствии с изложенным,

Податель жалобы просит:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещение о проведении Аукциона.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от

26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного организатору торгов **администрации города Искитима Новосибирской области** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 09.01.2024 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **11.01.2024 года в 10:00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не*

позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: [<...>](#) и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.