

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1- 457/2024

Резолютивная часть решения оглашена 02 мая 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 07 мая 2024

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

К<...>– начальника отдела контроля органов власти;

Б<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

от заявителя – <...> – не явилась, к ВКС не подключилась;

от организатора торгов – управления имущественных отношений Алтайского края (<...> (по доверенности),

от победителя торгов – <...>– лично, участие обеспечено путем ВКС,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 4477-ЭП/24 от 22.04.2024) на организатора торгов – управления имущественных отношений Алтайского края при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Алтайского края, площадью 33003 кв.м, с кадастровым номером 22:21:040004:229, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Краснощёковский район, примерно в 3,5 км на запад от с. Усть-Чагырка (извещение №

[21000006280000000299, лот №1](#)), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. № 4477-ЭП/24 от 22.04.2024) на организатора торгов – управления имущественных отношений Алтайского края при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Алтайского края, площадью 33003 кв.м, с кадастровым номером 22:21:040004:229, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Краснощёковский район, примерно в 3,5 км на запад от с. Усть-Чагырка (извещение № [21000006280000000299, лот №1](#)).

Из содержания жалобы следует:

1. на территории земельного участка по лоту № 1 находятся незарегистрированные строения, в связи с чем, данный земельный участок не может быть предметом аукциона;
2. организатор аукциона установил незаконные сроки для заключения договора земельного участка по лоту № 1 (п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/ПР);
3. не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для лота № 1, что нарушает пп. 3 п. 8 и пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
4. отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для лота № 1;
5. извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка по лоту № 1, предусмотренные правилами землепользования и застройки;
6. организатор аукциона в заявке на участие нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных.

Рассмотрение жалобы назначено на 02.05.2024 в 15 часов 00 минут (время местное).

Заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не

подключился.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии УФАС, представил письменные возражения, и среди прочего, пояснил, что цель предоставления земельного участка – для размещения туристической базы отдыха. Цель использования земельного участка не предполагает строительство зданий, сооружений. Разрешенное использование земельного участка – охрана природных территорий (код – 9.1), природо-познавательный туризм (код – 5.2). Категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, срок аренды – 10 лет.

По информации администрации Краснощёковского района Алтайского края в границах участка расположены некапитальные строения, о чем отражено в документации о проведении аукциона.

В связи с тем, что предметом аукциона является земельный участок для целей, не связанных со строительством, доводы о сроке договора аренды, об отсутствии информации о предельных параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения являются, по мнению организатора торгов, необоснованными.

Кроме того, земельный участок, являющийся предметом аукциона, относится к категории земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, в силу п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Относительно того, что организатор торгов нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных, представитель организатора пояснил, что подписав заявку на участие в аукционе, заявитель выразил свое согласие на использование персональных данных.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

22.02.2024 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение [21000006280000000299, лот №1](#) о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Алтайского края, площадью 33003 кв.м, с кадастровым номером 22:21:040004:229, с

местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Краснощёковский район, примерно в 3,5 км на запад от с. Усть-Чагырка.

Начальная цена - 234 032 руб.

Дата и время начала подачи заявок - 23.02.2024 09:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 08.04.2024 17:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов- 11.04.2024 10:00 (МСК+4).

Электронная торговая площадка – ООО «РТС-Тендер».

Описание лота: земельный участок, находящийся в собственности Алтайского края, площадью 33003 кв.м, с кадастровым номером 22:21:040004:229, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Краснощёковский район, примерно в 3,5 км на запад от с. Усть-Чагырка.

Цель предоставления земельного участка – для размещения туристической базы отдыха.

Цель использования земельного участка не предполагает строительство зданий, сооружений. Разрешенное использование земельного участка – охрана природных территорий (код-9.1), природно-познавательный туризм (код-5.2).

Категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов. Срок аренды 10 лет.

Пунктом 3.2 документации о проведении аукциона, среди прочего, установлено, что согласно информации Министерства природных ресурсов и экологии Алтайского края земельный участок находится в границах государственного природного комплексного заказника краевого значения «Чинетинский» (далее – ГПКЗ «Чинетинский»), положение о котором утверждено Постановлением Администрации Алтайского края от 26.06.2007 № 278 (далее – Положение).

Собственники, владельцы, пользователи земельных участков, находящихся в границах ГПКЗ «Чинетинский», а также иные физические и юридические лица обязаны соблюдать установленный режим особой охраны заказника, и несут за его нарушение административную, уголовную и иную установленную законодательством ответственность.

В силу пп. 1, 11, 12, 16 п. 22 Положения на территории ГПКЗ «Чинетинский» запрещается, в том числе:

- распашка земель, не предусмотренная землеустройством, разработка и распашка земель дополнительно к существующим площадям, за исключением случаев, указанных в пп. 8 п. 23 Положения;

- передвижение лиц с использованием механических транспортных средств (в том числе водных: моторных лодок, гидроциклов (водных мотоциклов), транспортных средств, оснащенных водометным двигателем, и других транспортных средств) вне дорог и по акватории водных объектов, движение на снегоходах, взлет и посадка летательных аппаратов, за исключением передвижения лиц, осуществляющих использование, охрану, защиту и воспроизводство лесов, при исполнении должностных обязанностей, а также лиц и случаев, указанных в пп. 6, 7, 11, 17 - 19 п. 23 Положения;

- размещение складов ядохимикатов, горюче-смазочных материалов, размещение отходов производства и потребления (в том числе твердых коммунальных отходов), а также их сжигание и закапывание в землю;

- любые виды хозяйственной деятельности, рекреационного и иного природопользования, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и их компонентов.

Часть земельного участка с учетным номером 22:21:040004:229/1 площадью 32902 кв.м расположена в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «СКТП №59-3-5, 25

кВА», зона с особыми условиями использования территории, реестровый номер границы 22:21-6.703.

Ограничения использования земельного участка в границах охранных зон регламентируются действующими нормативно правовыми актами, в т.ч. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Участок полностью расположен:

- в водоохранной зоне реки Чарыш в границах Алтайского края, зона с особыми условиями использования территории, реестровый номер границы: 22:00-6.973;

- в прибрежной защитной полосе реки Чарыш в границах Алтайского края, зона с особыми условиями использования территории, реестровый номер

границы: 22:00-6.981.

Использование земельного участка для указанной цели возможно при условии соблюдения требований, ограничений и запретов ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В частности в границах водоохраных зон запрещается: движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах, и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие, применение пестицидов и агрохимикатов. В силу пп.1 ч. 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежных защитных полос запрещается распашка земель.

Согласно информации администрации Краснощёковского района Алтайского края в границах земельного участка **расположены некапитальные строения.**

Подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее - ГК РФ).

В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 1 ГК РФ, объектом капитального строительства признается - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое

имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В силу положений статей 130, 131 ГК РФ здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 8.1 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Исходя из вышеуказанного следует, что указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, должны относиться к объектам капитального строительства (недвижимое имущество), и факт их нахождения на земельном участке должен быть

подтвержден документально.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, об основаниях возникновения прав, о правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Достоверные сведения о наличии на земельном участке объектов капитального строительства в заседание Комиссии УФАС не представлено. Кроме того, на заседании комиссии УФАС представитель организатора торгов представил акт осмотра земельного участка, проведенный управлением по экономическому развитию и имущественным отношениям администрации Краснощёковского района Алтайского края, из содержания которого следует, что на земельном участке расположены некапитальные строения. Указанная информация отражена в 3.2 документации о проведении аукциона.

Таким образом, Комиссия УФАС, приходит к выводу о необоснованности довода заявителя.

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания,

сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Из содержания документации о проведении аукциона следует, что цель использования земельного участка не предполагает строительство зданий, сооружений.

На заседание Комиссии УФАС представитель организатора торгов также пояснил, что извещение содержит данное требование, и строительство на данном земельном участке не предполагается.

Таким образом, доводы заявителя относительно отсутствия в извещении параметров разрешенного строительства, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, признаны Комиссией УФАС необоснованными.

Кроме того, Комиссия УФАС отмечает, что п. 23.1 Положения о государственном природном комплексном заказнике краевого значения «Чинетинский» в Краснощековском района (утв. Постановлением Администрации края от 26.06.2007 № 278) установлен основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах заказника – охрана природных территорий (код 9.1), при этом природно-познавательный туризм (код 5.2) является вспомогательным видом разрешенного использования земельных участков.

Пунктом 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

В связи с тем, что земельный участок, являющийся предметом аукциона, не предполагает строительство, а основным видом разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах заказчика – охрана природных территорий (код 9.1) п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в рассматриваемой ситуации не применяется, довод заявителя в рассматриваемой части признан необоснованным.

Пунктом 8.2 документации о проведении аукциона установлено, что для участия в аукционе заявители представляют:

1) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона и аукционной документацией форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

В форме заявке на участие в открытом аукционе установлено, что «Заявитель дает свое согласие на использование персональных данных, которые, согласно п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, указываются в протоколе о результатах аукциона, подлежащего размещению на официальном сайте».

В связи с чем, претендент аукциона дает свое согласие на использование персональных данных в целях участия в аукционе, с последующим указанием о нем в документах в соответствии с п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия УФАС отмечает, что в рассматриваемой ситуации регистрация и подача заявок на участие в электронном аукционе осуществлялась с учетом регламента ЭТП, при этом обязательного требования о содержании в составе заявки на участие в аукционе согласия на обработку персональных данных, необходимости указания в извещении о необходимости предоставления согласия и информации о праве отозвать такое согласие на сбор, обработку, хранение передачу персональных данных Земельным кодексом Российской Федерации, не установлено.

При этом, с учетом [ст. 18.1](#), [ст. 22](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» к полномочиям антимонопольного органа не относится контроль за соблюдением Федерального [закона](#) от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> – необоснованной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение Комиссии может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

2024-4653