

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-190/2024

Резолютивная часть решения оглашена 22.02.2024г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 28.02.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– "___"

Члены комиссии:

– "___"

– "___";

– "___",

в отсутствие на заседании комиссии заявителя "___", надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в отсутствие на заседании представителя организатора торгов - Администрации городского поселения Междуреченский, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу "___" вх. №1200-ЭП/24 от 09.02.2024,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба "___" вх. №1200-ЭП/24 от 09.02.2024 (далее - Заявитель) на действия Администрации городского поселения Междуреченский (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона (извещение №2200014428000000030, лот №1) на право

заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: ул. 60 лет ВЛКСМ, № 7а, бокс 12, пгт. Междуреченский, Кондинский район, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м (далее-аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено следующим:

1. На территории земельного участка с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м находится незарегистрированное строение, которое обнаружено Заявителем в ходе личного осмотра земельного участка, при этом данный факт не указан в аукционной документации;
2. Организатор аукциона установил незаконные сроки для заключения договора аренды;
3. Организатор аукциона не предоставил полную информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. Организатор аукциона не указал все виды разрешенного использования земельного участка;
5. Организатор аукциона в заявке на участие нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных;
6. Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

На основании изложенного Заявитель просит признать нарушение порядка организации и проведения торгов, обязать Организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, признать результаты аукциона по данному лоту недействительными.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 13.02.2024 №РВ/937/24 рассмотрение жалобы было назначено на 16.02.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения от 16.02.2024 (вх.№1531-ЭП/24 от 16.02.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что оснований для признания торгов недействительными не имеется, жалоба является необоснованной.

16.02.2024 Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, рассмотрев

материалы, собранные в результате жалобы"---" вх. №1200-ЭП/24 от 09.02.2024, в отсутствие на заседании комиссии Заявителя, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы, в присутствии представителей Организатора торгов - Администрации городского поселения Междуреченский: "---" , "---" , рассмотрение жалобы было продлено и назначено на 22.02.2024 на 14:00 (уведомление от 20.02.2024 №РВ/1125/24).

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае,

если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 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.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов 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.

На основании постановления администрации городского поселения Междуреченский от 21.12.2023 №306-п «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка», администрацией объявлены торги способом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:01:04001002:2181.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

28.12.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №22000144280000000030, лот №1 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: ул. 60 лет ВЛКСМ, № 7а, бокс 12, пгт. Междуреченский, Кондинский район, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»), подача заявок осуществлялась с 30.12.2023 по 30.01.2024 до 17 часов 00 минут местного времени (МСК +2).

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 31.01.2024 на участие в аукционе поступило 7 (семь) заявок.

В соответствии с указанным протоколом все претенденты, подавшие заявки на участие в аукционе признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 01.02.2024 года победителем признан "---", размер арендной платы 19853,00 (девятнадцать тысяч восемьсот пятьдесят три руб. 00 коп.) рублей в год.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Согласно подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

1. Относительно довода Заявителя о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв. м находится незарегистрированное строение, которое обнаружено Заявителем в ходе личного осмотра земельного участка, при этом данный факт не указан в извещении и аукционной документации, Ханты-Мансийское УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса, 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.

В пункте 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замещение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса 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.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса 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.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 8 Гражданского кодекса в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Из вышеуказанных норм следует, что указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса здания, сооружения, объекты незавершенного строительства должны быть не только расположены на земельном участке, но и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

Документом, подтверждающим государственную регистрацию права на объект недвижимости является выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Организатор торгов представил пояснение по данному доводу от 13.02.2024 №РВ/937/24 (вх.№1531-ЭП/24 от 16.02.2024), согласно котрому довод Заявителя о том, что на земельном участке расположено сооружение (похожее на гараж), которое было установлено

Заявителем в результате личного осмотра земельного участка, а также при изучении публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, является необоснованным.

Организатор торгов считает, что данный довод не соответствует действительности, так как какие-либо здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на указанном участке отсутствуют, что подтверждается сведениями выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно уведомлению от 19.02.2024 №КУВИ-001/2024-48353787 (на основании запроса от 16.02.2024) на земельном участке с кадастровым номером 86:01:0401002:2181 действительно отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости.

В то же время, на уведомление от 20.02.2024 № РВ/1125/24 Организатор торгов представил дополнительные материалы (информацию) вх. 1743-ЭП/24 от 22.02.2024 в том числе акт осмотра указанного земельного участка.

Согласно представленному акту осмотра, проведенному комиссией администрации Кондинского района, установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 86:01:0401002:2181 расположен гараж из красного кирпича с металлическими воротами (фототаблица земельного участка прилагается к акту).

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости. Пунктом 1 статьи 271 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), статье 35 ЗК РФ установлено, что собственник объекта недвижимости, находящемся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Согласно пункту 1 статьи 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 N 1150/13 по делу А76-24747/2011 в целях правильного применения указанной нормы было разъяснено, что отсутствие государственной регистрации права собственности общества или иного лица на спорный объект само по себе не может являться основанием для признания его бесхозяйным.

В соответствии с частью 3 ст. 225 ГК РФ бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Таким образом, если вышеуказанные объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, не имеют собственника или их собственник не известен, то они должны быть поставлены на соответствующий учет.

Организатор торгов не должен был проводить аукцион, так как земельный участок не является свободным.

Кроме того, сведения, указанные Администрацией в аукционной документации, не соответствуют действительности: в извещении не указано, что земельном участке с кадастровым номером 86:01:0401002:2181 находится нежилое строение - гараж из красного кирпича с металлическими воротами.

Согласно [пункту 1 статьи 213](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Из системного толкования указанных норм следует, что предметом аукциона не может быть земельный участок, если на нем расположено сооружение, к которому, в том числе, относится объект — гараж.

20.02.2024 года на заседании комиссии Ханты-Мансийского УФАС России представитель Администрации (участвующий по видеоконференции), сообщил, что незаконных строений на земельном участке с кадастровым номером 86:01:0401002:2181 не имеется (аналогичная информация была представлена в письме вх.№. вх.№1531-ЭП/24 от 16.02.2024).

Однако, в материалах, представленных Организатором торгов (вх. 1743-ЭП/24 от 22.02.2024) указано, что на земельном участке расположен кирпичный гараж.

Согласно уведомлению от 19.02.2024 №КУВИ-001/2024-48353787 на земельном участке с кадастровым номером 86:01:0401002:2181

отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости. Следовательно, гараж из красного кирпича с металлическими воротами не зарегистрирован.

Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления.

В случае, если расположенные на земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства являются самовольной постройкой, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 12 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 13 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

- об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет (подпункт 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Извещение извещение №2200014428000000030, лот №1 о проведении

аукциона указанные сведения не содержит.

Таким образом, при наличии на земельном участке объектов самовольного строительства и отсутствии в извещении информации об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, можно сделать вывод о наличии нарушений порядка проведения торгов, которые влекут нарушение прав участников торгов (в виде невозможности полноценного использования земельного участка или по несению расходов на устранение препятствий для использования земельного участка, о чем участнику торгов должно быть известно из извещения о проведении аукциона) и могут являться основаниями для признания результатов торгов недействительными.

На основании вышеизложенного, Ханты-Мансийским УФАС России установлено, что довод заявителя о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м находится незарегистрированное строение (гараж), которое обнаружено Заявителем в ходе личного осмотра земельного участка, при этом данный факт не указан в аукционной документации, является обоснованным.

Указанное нарушение в части организации и проведения аукциона существенно повлияли на права и законные интересы участников торгов, в том числе и на права и законные интересы Гильфанова Д.И.

2. Следующим доводом Заявителя является установление Организатором торгов незаконного срока аренды земельного участка.

Согласно подпункту 9 пункта 21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливаются с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного кодекса.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса, 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 и муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со ст. 39.8 Земельного кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и

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 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 указанного пункта.

В случае предусмотренным пунктом 7.1 указанной статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях её приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, для осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлен Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 №264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности» (далее-Приказ Минстроя №264/пр).

Согласно приложению к Приказу Минстроя №264/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, для объектов капитального строительства площадью 1500 кв.м, составляет 15 месяцев.

Учитывая разрешенное использование земельного участка - «хранение автотранспорта», его площадь - 53 кв.м, а также параметры разрешенного строительства, указанные в извещении, а именно предельное количество этажей — 1, максимальный процент застройки — 80%, возведение на нем объекта капитального строительства (гаража), площадью более 1500 кв.м просто не возможно.

Таким образом, срок аренды земельного участка с кадастровым номером 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта рассчитан в соответствии п.

9 ст.39.11 ЗК РФ, Приказом Минстроя №264/пр и составил 30 месяцев.

Таким образом, довод Заявителя, о том, что Организатор торгов неверно определил срок аренды земельных участков, является необоснованным.

3 .Организатор торгов не предоставил полную информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Из довода жалобы Заявителя о том, что в извещении и аукционной документации не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

В извещении №2200014428000000030, лот №1 аукциона содержится информация об условиях подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, к сетям водоснабжения, водоотведения, информация об отсутствии сетей теплоснабжения, а также информация о плате за подключение.

Условия подключения (технологического присоединения) к сетям АО «ЮРЭСК»: подключение объекта возможно от воздушной линии 0,4 кВ ф. 60 лет ВЛКСМ д. 7, КТП-10/0,4 кВ № 12-31 с установленной мощностью 630 кВА. Резервная мощность 530 кВА.

Руководствуясь «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств юридических и физических лиц к электрическим сетям» (п. 9;10) Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 №861 для получения технических условий, в которых будут указаны сроки подключения объекта к сетям электроснабжения, сроки действия технических условий и оплата за подключение к электросетям, необходимо направить заявку установленной формы на технологическое присоединение посредством «Личного кабинета» на интернет-сайте АО «ЮРЭСК». Условия подключения (технологического присоединения) к сетям ООО СК «Лидер»: подключение к существующему водоснабжению возможно, источник водоснабжения Водозабор №1, давление водопровода 0,5-5,0 кгс/м², максимальный расход воды 208,33 м³/час.

Подключению к существующему водоотведению возможно. Подключение к сетям теплоснабжения не представляется возможным по причине отсутствия тепловых камер в этом районе. Технические условия на подключение к сетям выдаются по заявлению застройщика, перед началом производства работ, либо при проектировании инженерных сетей для подключения объектов капитального строительства. Срок действия технических условий для юридических лиц 3 года, для физических лиц 5 лет.

Плата за технологическое присоединение к сетям АО «ЮРЭСК» определяется по тарифам, установленным на 3 технических сетям: Начальная цена права на заключение договора аренды (предмета аукциона) в руб. Задаток за участие в аукционе в руб. Шаг аукциона в руб. момент присоединения. Подключение к действующим сетям производит филиал Междуреченский ООО СК «Лидер» на основании индивидуального расчета стоимости врезки с использованием материалов заказчика.

Согласно разъяснениям ФАС России «Об обязанности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях

подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети: электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

То есть, сети связи не относятся к сетям инженерно-технического обеспечения, и, соответственно наличие в извещении о проведении аукциона информации о технологическом присоединении к сетям связи не требуется.

В извещении о проведении аукциона не содержится информация только о подключении к сетям газоснабжения в связи с тем, что населенный пункт пгт. Междуреченский Кондинского района в границах которого расположен земельный участок, являющийся предметом аукциона, не газифицирован, сети газоснабжения в населенном пункте отсутствуют.

Из анализа собранных в ходе рассмотрения информации и документов, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатором торгов размещена вся необходимая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

4. Организатор аукциона не указал все виды разрешенного использования земельного участка;

Согласно данному доводу Заявителя Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила следующее.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1. Основные виды разрешенного использования;
2. Условно разрешенные виды использования;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам

разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

К основным видам разрешенного использования земельного участка относятся главные виды (способы) эксплуатации участка, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны правил землепользования и застройки, в границах которой расположен земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса установлено, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и соглашений.

Выбор вспомогательного вида разрешенного использования без выбора основного вида разрешенного использования противоречит Градостроительному кодексу.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько видов разрешенного использования.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности.

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса следует, что органом местного самоуправления градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 4 подпункта 4 21 статьи 39.11 ЗК ЗК РФ в извещении должна содержаться информация о разрешенном виде использования земельного участка.

Организатор торгов считает, что в соответствие выписке из Единого

государственного реестра недвижимости о земельном участке установлен только один вид разрешенного использования- хранение автотранспорта.

Указание в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка не соответствует градостроительному и земельному законодательству.

При указании всех видов разрешенного использования земельного участка в аукционной документации будущему арендатору такого участка предоставляются широкие полномочия по использованию земельного участка в соответствии с любым видом разрешенного использования, что может противоречить градостроительным решениям, принятым органом местного самоуправления. Такой подход нарушает права собственника земельного участка по установлению ограничений в пользовании арендованным имуществом, в частности, путем указания цели использования такого имущества. Вопросы выработки градостроительных решений, определяющих стратегию развития территории, относятся к компетенции органа местного самоуправления, который вправе ограничить для будущих правообладателей земельных участков объем правомочий, при этом арендатор не имеет прав как на одностороннее изменение видов разрешенного использования земельного участка, так и на изменение условий договора аренды в части своих правомочий и цели использования арендованного имущества.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в рамках реализации градостроительной политики может возникнуть ситуация, при которой согласно планировке территории земельный участок, находящийся в границах одной территориальной зоны, возможно будет использовать исключительно с одним основным видом разрешенного использования несмотря на то, что градостроительным регламентом предусмотрены и иные основные виды разрешенного использования.

Также Организатор торгов указал, что установление для земельного участка одновременно нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка сделает невозможным определение выкупной цены (либо ставки арендной платы) для такого участка.

Проанализировав материалы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила, что в извещении содержится информация о том, что вид разрешенного использования земельного участка - хранение автотранспорта.

Комиссия также проверила на достоверность данную информацию и установила, что согласно выписке из Единого государственного

реестра недвижимости об объекте недвижимости, представленной Организатором торгов, разрешенный вид земельного участка с кадастровым номером 86:06:0020102:1808 - хранение автотранспорта.

Таким образом, довод Заявителя, указанный в обращении, является необоснованным. Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона размещена вся необходимая информация.

5. Согласно следующему доводу Заявителя Организатор торгов нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных.

Заявитель указал на то, что заявка не содержит срок получения согласия, цели его получения и объем получаемых персональных данных.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно части 4 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (далее — Закон о персональных данных) в случаях, предусмотренных федеральным законом обработка персональных данных осуществляется только с согласия в письменной форме субъекта персональных данных.

Пунктом 8 части 4 статьи 9 Закона о персональных данных определено, что согласие в письменной форме субъекта персональных данных на обработку его персональных данных должно включать в себя, в частности срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом.

Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 №18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» утверждены требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, которыми определено, что согласие должно содержать, в том числе информацию о сроке действия такого согласия.

Организатор торгов по данному доводу сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявитель предоставляет в уполномоченный орган заявку на

участие в аукционе по установленной в извещении форме, с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка форма заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:01:0401002:2181 была установлена в извещении и размещена на официальном сайте в сети «Интернет».

Согласно данной формы Заявитель, принимает решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды, дает Организатору торгов согласие на обработку персональных данных и подтверждает, что давая такое согласие, Заявитель действует по своей воле и в своих интересах.

Кроме того, при заполнении заявки непосредственно на электронной площадке «Сбербанк - АСТ» заявитель также выражает свое согласие на обработку персональных данных, что отражено в первой строке раздела «Сведения и документы».

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что документация аукциона включает в себя образец заявки на участие в аукционе, которая включает в себя следующие пункты:

«Заявитель подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.

Заявитель согласен на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия)».

Однако, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что информация о сроке, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных документация аукциона, в том числе образец заявки на участие в аукционе не содержит.

Таким образом, довод Заявителя о том, Организатор торгов нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных, а именно заявка не содержит информацию о сроке согласия на обработку персональных данных, является обоснованным.

Однако действия Организатора торгов по не указанию такой информации не влечет ограничений для участия в аукционе, не влияет на возможность подачи заявки на участие в аукционе и не способно повлиять на ход торгов и его результат.

Более того, Заявитель был вправе обратиться к Организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации.

6. Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

По этому доводу Заявитель сообщает, что в извещении указано следующее: «Допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор аренды земельного участка, платы за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (п. 5 ст. 39.13 ЗК РФ)».

Однако, п. 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ обязывает указывать в извещении размер взимаемой с победителя платы, а не ссылки на сторонние ресурсы.

Заявитель считает, что Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, проанализировав представленные материалы по данному доводу, сообщает следующее.

Согласно пункту 3.2. статьи 39.13 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.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:01:0401002:2181 данная информация содержится в разделе: «Дополнительная информация».

Кроме того, в этом же разделе содержится информация о том, что участие в торгах, проводимых в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» бесплатное для претендентов (участников).

Информация о том, что участие в процедурах в электронной форме торговой секции является бесплатной для участников, содержится и на сайте оператора ЭТП «Сбербанк-АСТ» в разделе: Тарифы торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав».

Из указанного следует, что Организатором торгов в извещении отражена полная информация о плате оператору электронной Площадке за участие в аукционе.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов не указал размер арендной платы, взимаемой с победителя, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России считает необоснованным.

Жалобы в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя, ни от участников аукциона не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу Гильфанова Д.И. вх. №1200-ЭП/24 от 09.02.2024 на действия Администрации городского поселения Междуреченский при проведении аукциона (извещение №2200014428000000030, лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: ул. 60 лет ВЛКСМ, № 7а, бокс 12, пгт. Междуреченский, Кондинский район, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м от 29.12.2023 обоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером: 86:01:0401002:2181, площадью 53 кв.м находится незарегистрированное строение (кирпичный гараж) и данная информация не указана в аукционной документации является обоснованным;

1.2. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов неверно определил срок аренды земельных участков является необоснованным;

1.3. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов не предоставил полную информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является необоснованным;

1.4. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов не указал все виды

разрешенного использования земельного участка является необоснованным;

1.5. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных, а именно заявка не содержит информацию о сроке согласия на обработку персональных данных, является обоснованным;

1.6. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП является необоснованным.

Председатель Комиссии "----"

Члены Комиссии: "----" , "----" , "----"

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