

Решение № 055/10/18.1-1535/2023

о признании жалобы необоснованной

15.01.2024

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент, Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12821 (лот № 5) (извещение № 22000143720000000063 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

при участии представителей Ответчика – <...> (доверенность от 11.05.2023 № Исх-ДАГ 02-02/4331, удостоверение № 364/19), <...> (доверенность от 12.01.2024 № Исх-ДАГ 06-04/211, удостоверение № 20/22), <...> (доверенность от 12.01.2024 № Исх-ДАГ 06-04/213, удостоверение № 215м/23),

в присутствии представителя ИП <...> – <...> (доверенность б/н от 12.01.2024, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступили жалобы Заявителя (вх. от 27.12.2023 № 12489-ЭП/23, от 28.12.2023 № 12569-ЭП/23), который полагает, что при проведении аукциона Организатором торгов допущены существенные нарушения, которые не позволили Заявителю и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленном лоте аукциона, нарушена сама процедура проведения аукциона.

1.1. Как указывает Заявитель, на территории земельного участка, являющегося предметом аукциона по лоту № 5, имеется часть строений, расположенных на соседнем участке. В соответствии материалами публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, участок с кадастровым номером 55:36:170104:12821, содержит на своей территории часть строений похожих на складские, вместе с тем, в аукционной документации данные сведения не отражены. Таким образом, в силу пункта 9 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) данный земельный участок не мог быть предметом аукциона.

1.2. Также в результате изучения материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, Заявителем установлено, что на территории земельного участка лота № 5 находится часть дороги (дорожного покрытия), в связи с чем, можно сделать вывод, что данным земельным участком пользуются третьи лица. Таким образом, в дальнейшем необходимо устанавливать сервитут для данного земельного участка. В нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов в извещении не указано о данном ограничении.

1.3. В извещении о проведении аукциона не указан максимальный процент застройки в границах земельного участка. Извещение лишь содержит информацию, что процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Данный факт не позволяет точно определить границы последующей застройки и использования земельного участка по назначению.

1.4. Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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 разрешенным земельному участку не предусматривается возможность строительства зданий,

сооружений.

В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка лота № 5 (ремонт автомобилей – код 4.9.1.4) на его территории предполагается строительство зданий, сооружений, следовательно, Организатор торгов в извещении обязан указать полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В число таких сетей в соответствии со статьей 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) входят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

В извещении о проведении аукциона не указана информация о сетях газоснабжения и сетях связи. По мнению Заявителя, указанные сети являются объективно важными для последующего использования земельного участка по назначению, следовательно, отсутствие в извещении данной информации нарушает требования законодательства и права участников торгов.

1.5. В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закона 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.

Требования 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».

Как указывает Заявитель, заявка не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно: не содержит цель получения согласия, его срок и объем получаемых персональных данных.

Отсутствие данной информации в составе заявки делает невозможным исполнение положений частей 9, 15 статьи 39.12 ЗК РФ, так как публичное размещение персональных данных без согласия лица, оформленного согласно требованиям Закона о персональных данных, невозможно.

Таким образом, Организатор торгов обязан разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно приказу Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 или привести форму заявки в соответствие с требованиями, установленными к содержанию согласия на

обработку персональных данных

1.6. Заявитель считает, что Организатором торгов в нарушение пункта 1 части 8 статьи 39.8 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона установлен срок заключения договора аренды 2 года 6 месяцев, по мнению Заявителя, минимальным сроком заключения договора аренды для таких земельных участков является 3 года. Следовательно, Организатором торгов незаконно сокращен срок договора аренды на полгода.

На основании изложенного, Заявитель просит: признать действия Департамента нарушением порядка организации и проведения аукциона, обязать Организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, признать результаты аукциона по данному лоту недействительными, провести новые торги по тому же лоту в соответствии с законодательством, привлечь к административной ответственности виновных лиц, выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 28.12.2023 № ГЛ/8201/23 Департаментом представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 15.01.2024 № 286-ЭП/24).

На заседании Комиссии 15.01.2024 представители Ответчика с доводами жалобы Заявителя не согласились, высказались согласно возражениям, представленным в материалы настоящего дела, отметив следующее.

При подготовке земельного участка к проведению аукциона Департаментом был осуществлен комплекс юридически значимых действий, в том числе 04.08.2023 специалистами Департамента проведено обследование данного земельного участка. При обследовании здания, строения, сооружения на земельном участке отсутствовали.

Таким образом, основания для отказа в проведении аукциона, предусмотренные пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, отсутствовали.

Кроме того, 10.01.2024 произведен повторный осмотр указанного земельного участка, в результате которого задания, строения, объекты незавершенного строительства также не выявлены.

Также согласно акту обследования от 04.08.2023 доступ к земельному участку осуществляется с улицы Ишимская. Фотоматериалы указанного акта свидетельствуют о наличии земельно-песчаного грунта в границах земельного участка.

Заявителем сделан вывод о том, что данным земельным участком пользуются третьи лица, и указанное обстоятельство должно быть отражено в извещении об аукционе, так как оно представляет собой ограничение прав

на земельный участок.

Однако, информация об ограничениях использования земельного участка содержится в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 16.10.2023 № КУВИ-001/2023-235046376 и градостроительном плане земельного участка № РФ-55-2-36-0-00-2023-1647-0, являющимися приложениями к извещению № 126.

Ответчик также указывает, что вопреки доводу Заявителя об отсутствии в извещении информации о максимальном проценте застройки, в извещении о проведении аукциона в отношении рассматриваемого земельного участка отражены градостроительные регламенты, включая предельные параметры строительства.

Земельный участок расположен в общественно-жилой территориальной зоне (ОЖ-1).

Статьей 40 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 (далее – Правила землепользования и застройки), для указанной территориальной зоны установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Так, из указанной статьи следует, что процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Законодателем на федеральном уровне определено, что в случае, если предельные параметры частью 1.1 статьи 38 ГрК РФ не установлены, то в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне указывается, что предельные параметры не установлены.

В извещении о проведении аукциона указана вся необходимая информация в соответствии с требованиями статьи 39.11 ЗК РФ, в том числе предусмотренные статьей 40 Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства.

В отношении довода Заявителя об отсутствии в извещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газоснабжения и сетям связи Ответчик указывает следующее. Согласно разъяснениям Минэкономразвития России, содержащимся в «Обзоре вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер», понятие «сети инженерно-технического обеспечения» не предусматривает возможность отнесения объектов газоснабжения, электросетевого хозяйства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, положениями статьи 39.11 ЗК РФ не установлена обязанность Организатора торгов на получение сведений о подключении (технологическом присоединении) к сетям газораспределения, электрическим сетям и сетям связи.

По вопросу отсутствия в заявке цели получения согласия на обработку персональных данных, его срока и объема получаемых персональных данных Ответчик отмечает, что персональные данные, отраженные в заявке на участие в аукционе соответствуют объему, который содержится в приказе Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18. При этом форма согласия на обработку персональных данных законодательно не утверждена.

Форма заявки на участие в аукционе является приложением к извещению № 126. Таким образом, цель обработки персональных данных следует из содержания заявки – участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, срок действия согласия – сроки, установленные извещением № 126, а именно с момента начала приема заявок до даты проведения аукциона.

По вопросу определения срока заключения договора аренды Департамент отмечает, что при определении данного срока Организатор торгов руководствовался положениями части 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Департаментом произведен расчет параметров разрешенного строительства согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, статье 40 Правил землепользования и застройки. Учитывая, что площадь земельного участка составляет 611 кв.м. на данном земельном участке возможно разместить объект ориентировочно общей площадью застройки 30 кв.м., общая площадь планируемого объекта – 24 кв.м.

Приказом Минстроя России 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 или муниципальной собственности» (далее – Приказ № 264/пр) установлены категории объектов капитального строительства и общие сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Исходя из указанных выше расчетов, в соответствии с Приказом № 264/пр установлен срок договора аренды земельного участка – 2 года 6 месяцев (категория объекта до 1500 кв.м.)

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

2.1. В материалы настоящего дела поступили письменные возражения на жалобу от участника торгов – ИП <...> (вх. от 10.01.2024 № 145-ЭП/24), в которых последний отмечает, что обстоятельства, перечисленные подателем

жалобы, не создают препятствий победителю аукциона использовать земельный участок. На указанном земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (в том числе и незавершенные).

Податель жалобы в подтверждение факта ссылается на материалы публичной кадастровой карты на сайте egrp365.org, вместе с тем, данный сервис не является источником официальной информации об объекте недвижимости, а полученная информация носит справочный характер.

При подаче заявки Заявителю были известны положения документации и своими действиями он подтвердил согласие со всеми условиями аукциона. Участник аукциона не лишен был права направить запрос разъяснений при возникновении каких-либо вопросов по документации. Оспариваемые подателем жалобы положения аукционной документации подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок.

На основании изложенного, ИП <...> считает, что в действиях Департамента отсутствуют нарушения, которые являлись бы основанием для признания торгов недействительными.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией города Омска издано распоряжение от 26.10.2023 № 294-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

07.11.2023 Департаментом на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000143720000000063 (лот № 5) о проведении электронного аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:170104:12821. Местоположение земельного участка: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Ишимская. Площадь земельного участка: 611 кв. м. Вид разрешенного использования: «ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» установлен согласно Правилам землепользования и застройки. Целевое использование земельного участка: строительство объекта ремонта автомобилей.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 101 300 руб. «Шаг аукциона» – 3 039 руб. Размер задатка: 50 650 руб. Срок действия договора аренды: 2 года 6 месяцев.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 17.11.2023 с 00 часов по 16.12.2023 до 12 часов. Дата определения участников аукциона – 19.12.2023.

Дата проведения аукциона – 21.12.2023 в 10 часов.

Адрес подачи заявок и места проведения электронного аукциона: электронная торговая площадка РТС-тендер (www.rts-tender.ru).

Аналогичное извещение размещено также на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru (извещение № 126, лот № 5).

Уведомлением Омского УФАС России от 28.12.2023 № ГЛ/8201/23 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

заклучается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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 (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Частями 1, 3 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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);

Согласно части 3.3 статьи 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении

электронного аукциона в качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой проводится электронный аукцион.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (часть 4 статьи 39.13 ЗК РФ).

4.1. Как указывает в жалобе Заявитель, в силу пункта 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, являющийся предметом оспариваемых торгов не может быть предметом аукциона, поскольку на территории земельного участка имеется часть строений, расположенных на соседнем земельном участке.

В силу пункта 8 части 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 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 ГрК РФ.

Пунктом 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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.

В соответствии с извещением о проведении аукциона предметом оспариваемого аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:36:170104:12821 категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ремонт автомобилей (код 4.9.1.4).

Ответчиком в материалы дела представлен акт обследования земельного участка на территории города Омска от 04.08.2023, составленный должностными лицами Департамента, из которого следует, что на земельном участке с кадастровым номером 55:36:170104:12821 выявлено наличие строительного мусора, древесно-кустарниковая растительность. Здания, строения, сооружения на земельном участке отсутствуют.

10.01.2024 должностным лицом Департамента повторно проведено обследование данного земельного участка, о чем составлен соответствующий акт. Из акта следует, что на обследуемой территории выявлено наличие деревянной постройки без признаков капитального строения, деревянных боксов (ящики). Здания, строения, сооружения на земельном участке отсутствуют.

Согласно части 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

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, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (часть 1 статьи 131 ГК РФ).

Из положений частей 3 – 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) следует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором

внесены в ЕГРН.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из:

- реестра объектов недвижимости (далее – кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – реестр прав на недвижимость).

Состав соответствующих сведений, подлежащих внесению в кадастр недвижимости, в реестр прав на недвижимость, установлен положениями статей 8, 9 Закона о государственной регистрации недвижимости. Так, соответствующие сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, подлежат включению в кадастр недвижимости (подпункт 26 части 4 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Согласно статье 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости удостоверяются выпиской из ЕГРН. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 Закона о государственной регистрации недвижимости.

При этом выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, сведения о наличии поступивших, но не

рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 Закона о государственной регистрации недвижимости, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (часть 7 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях (согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 04.06.2015 № 13-П).

На основании изложенного, Комиссия считает, что здания, строения, сооружения, указанные в пунктах 8, 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат при выставлении такого земельного участка на аукцион.

Комиссия, проанализировав представленную Департаментом материалы дела выписку из ЕГРН от 16.10.2023 № КУВИ-001/2023-235046376 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12821 (приложение № 5 к извещению о проведении аукциона), пришла к выводу, что соответствующих сведений о расположении каких-либо объектов недвижимости (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства) на указанном земельном участке в ЕГРН не имеется.

Согласно выписке из ЕГРН от 16.10.2023 № КУВИ-001/2023-235046376 в отношении всей площади земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12821 установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ, статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 19.08.2022 № 596-П «О внесении изменений в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 29.03.2019 № 235-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Омск (Центральный)».

Заявителем в материалы дела не представлено доказательств, подтверждающих, что на территории земельного участка имеется часть строений (похожих на складские), расположенных на соседнем земельном участке. Представленные Заявителем снимки с экрана компьютера с сайта публичной кадастровой карты, размещенной на сайте egrp365.org,

не могут быть приняты Комиссией в качестве бесспорных доказательств, подтверждающих заявленный довод Заявителя.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что оснований, предусмотренных пунктами 8, 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, препятствующих проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12821, не имеется. Соответственно, довод Заявителя о том, что указанный земельный участок не мог являться предметом аукциона, Комиссия признает необоснованным.

4.2. Как указывает в жалобе Заявитель, на территории земельного участка, являющегося предметом торгов, находится часть дороги (дорожного покрытия), указанный вывод был сделан им на основании данных публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org. Вместе с тем в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов в извещении не указано о данном ограничении.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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).

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» под автомобильной дорогой понимается объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

В силу части 3 статьи 57.3 ГрК РФ в градостроительном плане земельного

участка содержится информация, в том числе:

- об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
- о границах публичных сервитутов;
- о красных линиях(1).

Согласно представленному Департаментом акту обследования земельного участка на территории города Омска от 04.08.2023 доступ к земельному участку осуществляется с улицы Ишимской. Из фотоматериалов названного акта не следует, что на данном земельном участке находится часть дороги с дорожным покрытием.

Комиссия, проанализировав выписку из ЕГРН от 16.10.2023 № КУВИ-001/2023-235046376 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12821 (приложение № 5 к извещению о проведении аукциона), градостроительный план земельного участка № РФ-55-2-36-0-00-2023-1647-0, пришла к выводу, что данные документы содержат соответствующие сведения об ограничениях использования земельного участка (указаны в пункте 4.1 настоящего решения). Каких-либо сведений о границах публичных сервитутов,

о красных линиях, проходящих через земельный участок с кадастровым номером 55:36:170104:12821, выписка из ЕГРН, градостроительный план земельного участка не содержат.

На основании изложенного, Комиссия считает, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона указаны все сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, соответственно, данный довод Заявителя является необоснованным.

4.3. Как указывает в жалобе Заявитель, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимальном проценте застройки.

Из пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В силу части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Частью 1.1 статьи 38 ГрК РФ предусмотрено, что в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 – 4 части 1 названной статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *не подлежат установлению*.

В силу части 1 статьи 32 ГрК РФ правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Так, Омским городским Советом утверждены Правила землепользования и застройки, в частности статья 40, устанавливающая градостроительные регламенты в общественно-жилой зоне ОЖ-1(2). В силу подпункта 6 пункта 5 статьи 40 Правил землепользования и застройки процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Комиссия, проанализировав Правила землепользования и застройки, извещение о проведении аукциона, в том числе градостроительный план земельного участка, приходит к выводу, что извещение о проведении аукциона содержит все сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки, устанавливающих градостроительные регламенты в общественно-жилой зоне ОЖ-1. В силу норм действующего законодательства у Организатора торгов отсутствуют полномочия по самостоятельному установлению предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в частности максимального процента застройки в границах земельного участка, поскольку как указывалось ранее, полномочия по установлению таких сведений возложены на Омский городской Совет.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Департамента нарушения пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, соответственно, признает данный довод Заявителя необоснованным.

4.4. Как указывает в жалобе Заявитель, в нарушение пункта 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения и сетям связи, соответственно, данный земельный участок не может быть предметом аукциона.

Из пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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).

Согласно пункту 20 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под сетью инженерно-технического обеспечения понимается совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

В силу части 1 статьи 57.3 ГрК РФ в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка выдается градостроительный план земельного участка.

Пунктом 15 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ предусмотрено, что в градостроительном плане земельного участка должна содержаться информация, в том числе о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

Согласно части 7 статьи 57.3 ГрК РФ при подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение двух рабочих дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет правообладателям сетей инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) запрос о представлении информации, предусмотренной пунктом 15 части 3 названной статьи.

Указанная информация подлежит представлению в орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня, следующего за днем получения такого запроса.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона содержится следующая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. Водоснабжение и водоотведение. В соответствии с информацией о возможности подключения объекта капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения АО «ОмскВодоканал» от 17.08.2023 № 05-03/812/23: «Подключение объекта возможно к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения, максимальная нагрузка в возможных точках подключения (технологического присоединения): водопотребление – 10 м³/сут, водоотведение – 10 м³/сут. Срок действия информации 1 год с даты выдачи, по истечении этого срока параметры будут изменены.

Заявителю, получившему право пользования земельным участком, подключение строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения выполнить в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 № 416 «О водоснабжении и водоотведении», Правилами холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 645 «Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения».

2. Теплоснабжение отсутствует. В соответствии с информацией о возможности подключения к системе теплоснабжения, представленной в письме МП г. Омска «Тепловая компания» от 25.08.2023 № 5967-ИП/06: «Возможный источник подключения – котельная МП г. Омска «Тепловая компания» по ул. К. Заслонова, 2. Для подключения к системе теплоснабжения объекта капитального строительства на данном земельном участке может потребоваться проведение мероприятий по реконструкции тепловых сетей и источника теплоснабжения. В случае наличия технической возможности подключения в соответствии с приказом РЭК по Омской области от 15.12.2022 № 591/72, сроком действия по 31.12.2023. При отсутствии технической возможности подключения РЭК по Омской области устанавливается индивидуальная плата за подключение».

3. В соответствии с письмом филиала ПАО «Россети Сибирь» – «Омскэнерго» от 24.08.2023 № 1.5/01-01/3496 о наличии сетей электроснабжения и возможности их выноса (при наличии) за границы земельных участков: «Объекты электросетевого хозяйства, принадлежащие филиалу ПАО «Россети Сибирь» – «Омскэнерго», на вышеуказанном земельном участке отсутствуют».

В соответствии с письмом АО «Омскэлектро» от 24.08.2023 № 20-12/ОГО-08-24/41: «Через данный участок проходит ВЛ-0,4 кВ ВЛ н/в до 1 кв ТП 3458 на магазин 36 АС-50 (инв. № 000306555) балансовая принадлежность АО «Омскэлектро». Для выноса данной воздушной линии ВЛ-0,4 кВ необходимо в письменной форме обратиться по адресу: ул. Л. Чайкиной, 8».

4. На основании постановления Правительства № 1314 за технологическим присоединением к системе газоснабжения обращается правообладатель земельного участка.

В градостроительном плане земельного участка № РФ-55-2-36-0-00-2023-1647-0 указана следующая информация о возможности подключения (технологического присоединения):

- водоснабжение, водоотведение: АО «ОмскВодоканал» от 17.08.2023 № 05-03/812/23, максимальная нагрузка в возможной точке подключения – 10 м³/сут, срок действия – 1 год;
- теплоснабжение: МП г. Омска «Тепловая компания», от 25.08.2023 № 5967-ИП/06, источник – котельная по ул. К. Заслонова, 2, срок действия – до 31.12.2023;
- газоснабжение: АО «Омскгоргаз» от 23.08.2023 № 12/6114.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2022 № 1196 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи (далее – Правила № 1196), которыми определен порядок выдачи технических условий.

Пунктом 6 Правил № 1196 к запросу о выдаче технических условий предусмотрен перечень документов, в том числе и информация о перечне услуг связи, которые планируется получать с использованием сети электросвязи, к которой подключается объект капитального строительства.

Предметом оспариваемого аукциона является земельный участок с целевым использованием: строительство объекта ремонта автомобилей. В извещении о проведении аукциона в отношении данного земельного участка определены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства

Учитывая, что предметом аукциона является земельный участок под строительство объекта ремонта автомобилей с предельными параметрами разрешенного строительства, то информацию о перечне услуг связи,

которые планируется получать с использованием сети электросвязи, к которой подключается объект капитального строительства, не представляется возможным, так как их определение невозможно без разработанной проектной документации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения (далее – Правила № 1547), которые определяют порядок подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования, проектируемых, строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных к сетям газораспределения объектов капитального строительства, в том числе сети газораспределения к другим сетям газораспределения.

В силу пунктов 3, 7 Правил № 1547 при необходимости подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования или объекта капитального строительства к сети газораспределения заявителем(3) подается заявка на имя единого оператора газификации или регионального оператора газификации заявки о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения по типовой форме, установленной Правилами № 1547, с приложением перечня документов.

Согласно пункту 11 Правил № 1547 в заявке о подключении, направляемой заявителем на имя единого оператора газификации, или регионального оператора газификации, указываются, в том числе следующие сведения:

- наименование и место нахождения объекта капитального строительства, который необходимо подключить (технологически присоединить) к сети газораспределения;
- характер потребления газа;
- сроки проектирования, строительства и поэтапного введения в эксплуатацию объекта капитального строительства (в том числе по этапам и очередям);
- планируемое распределение максимального часового расхода газа отдельно по различным точкам подключения (если их несколько) с обоснованием необходимости подключения нескольких точек;
- реквизиты утвержденного проекта межевания территории либо сведения о наличии схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Исходя из положений Правил № 1547, на основании полученных документов газораспределительная организация, владеющая на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве сетью газораспределения, к которой планируется подключение (технологическое присоединение)

объекта капитального строительства, определяет техническую возможность подключения (технологического присоединения) и, соответственно, принимает решение об отказе от заключения договора о подключении либо о заключении договора о подключении.

Таким образом, исходя из вышеуказанных норм действующего законодательства, информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения не могла быть получена Организатором торгов.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов была получена и опубликована вся необходимая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, соответственно, Комиссия не усматривает в действиях Департамента нарушения пункта 4 части 8, пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Отсутствие в извещении о проведении аукциона указанной информации не помешало Заявителю подать заявку на участие в аукционе и стать участником торгов. При этом из материалов дела также не следует, что Заявитель обращалась к Организатору торгов за разъяснениями положений извещения о проведении аукциона. Кроме того, Комиссией учтено, что, подавая заявку на участие в аукционе, Заявитель подтвердила ознакомление с техническими условиями о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения, что следует из текста самой заявки на участие в аукционе. Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

4.5. Как указывает Заявитель, согласие на обработку персональных данных, содержащееся в форме заявки на участие в аукционе, не соответствует положениям Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», приказу Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 (не содержит цель получения согласия, его срок и объем получаемых персональных данных), что делает невозможным исполнение Организатором торгов положений частей 9, 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Пунктом 7 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что 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 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Установлено, что Организатором торгов утверждена форма заявки на

участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, которая является неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона (приложение № 9 к извещению о проведении аукциона). Так, в указанной форме заявки содержится, в том числе следующая графа: *«Я даю свое согласие департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в случае прямо предусмотренных действующих законодательством Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных».*

Исходя из содержания формы заявки на участие в аукционе, целью обработки персональных данных Заявителя является участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, а также совершение Организатором торгов при проведении процедуры аукциона предусмотренных земельным законодательством действий с полученной информацией.

Комиссия, проанализировав вышеуказанные положения ЗК РФ, извещение о проведении аукциона, в том числе форму заявки, приходит к выводу об отсутствии в действиях Департамента нарушений норм ЗК РФ. Учитывая положения земельного законодательства, Организатор торгов самостоятельно утверждает форму заявки на участие в аукционе. При этом каких-либо требований о том, что должна содержать форма заявки, нормами ЗК РФ не установлено. Форма согласия на обработку персональных данных также законодательно не утверждена. Исходя из положений земельного законодательства, согласие на обработку персональных данных не относится к числу обязательных документов, которые являются неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона и подлежат размещению на официальном сайте торгов.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

4.6. В силу подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 названного пункта и *пунктом 9 названной статьи.*

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что 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 ЗК РФ), 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 названной 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.

Из извещения о проведении аукциона следует, что на земельном участке площадью

611 кв.м. возможно разместить объект общей площадью 24 кв.м. (ориентировочно). Указанный расчет произведен Департаментом в соответствии со статьей 40 Правил землепользования и застройки.

Приказом № 264/пр утверждены категории объектов капитального строительства и общие сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Из положений Приказа № 264/пр следует, что в случае, если площадь объекта капитального строительства составляет до 1 500 кв.м. общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, будет составлять 15 месяцев (или 1 год и 3 месяца).

Учитывая положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, Приказа № 264/пр, Комиссия приходит к выводу, что установленный Организатором торгов в извещении о проведении аукциона срок действия договора аренды 2 года 6 месяцев не противоречит нормам действующего законодательства. Таким образом, данный довод Заявителя Комиссия признает необоснованным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:170104:12821 (лот № 5) (извещение № 22000143720000000063 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 28.12.2023 № ГЛ/8201/23.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
<...>

Члены Комиссии
<...>

<...>

<...>

<...>

(1) Согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (пункт 12 статьи 1 ГрК РФ).

(2) Согласно извещению о проведении аукциона земельный участок с кадастровым номером 55:36:170104:12821 расположен в границах общественно-жилой зоны (ОЖ-1)

(3) Под заявителем понимается юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, намеренные осуществить или осуществляющие строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с последующим его подключением (технологическим присоединением) к сети газораспределения или подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения (пункт 1 Правил № 1547).