ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области

610020 г. Киров, ул.К.Либкнехта, 55.

05.04.2024 **№ 043/10/18.1-311/2024**

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – руководителя управления,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

с участием:

представителя администрации Уржумского района Кировской области – <...> по доверенности от 02.04.2024 № 399,

рассмотрев жалобу <...>, поданную в интересах <...>, № 043/10/18.1-311/2024 (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации Уржумского муниципального района (далее - Организатор торгов, Администрация) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:35:401601:676. Адрес (местоположение) земельного участка: Российская Федерация, Кировская область, Уржумский район, Лопьяльское сельское поселение. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости). Площадь: 14800+/-1064 кв. метр. Кадастровый номер: 43:35:401601:676. (извещение № 22000043230000000066 на сайте torgi.gov.ru) (далее - Аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

В Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 2372-ЭП/24 от 28.03.2024) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения:

1) на земельном участке с кадастровым номером 43:35:401601:676 по итогам анализа сведений публичной кадастровой карты, размещенной на официальных сайтах egrp365.org. и pkk.rosreestr.ru были обнаружены незарегистрированные строения. Данный факт прямо ограничивает Администрацию в проведении Аукциона, так как указание на одновременные торги на строение, которое расположено на данном участке, отсутствуют. Соответственно Аукцион считается незаконно проведенным по указанному земельному участку;

2) в извещении о проведении Аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, который является предметом Аукциона, в силу чего Организатором торгов нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ;

3) Администрация в нарушение п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ установила в извещении требование о предоставлении дополнительных документов, не указанных в п. 1 и 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ;

4) извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о размере платы взимаемой оператором электронной торговой площадки в силу чего Организатор торгов нарушил требования п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ;

5) форма заявки на участие в Аукционе нарушает требования, установленные Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения», так как она не содержит срок получения согласия на обработку персональных данных;

6) Организатор торгов в нарушение п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ не указал в протоколе о результатах Аукциона сведения о месте жительства (для гражданина) победителя аукциона, сведения о месте жительства (для гражданина) иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, сведения о местоположении и площади земельного участка.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-311/2024 назначено на 05 апреля 2024 года в 09 часов 30 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Администрации направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

В письменных пояснениях Организатор торгов сообщил следующее. Согласно выписке из ЕГРН от 06.02.2024, на земельном участке, который является предметом Аукциона, отсутствуют какие-либо объекты недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке, в силу чего Аукцион был проведен правомерно. В извещении о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка был указан в соответствии с выпиской из ЕГРН. Требование о предоставлении дополнительных документов было адресовано юридическим лицам, в силу того, что заявки на участие в Аукционе поступили только от физических лиц, требование о предоставлении дополнительных документов не

предъявлялось. Извещение о проведении Аукциона содержит ссылку на регламент ЭТП «Сбербанк-АСТ», где указан размер платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе. Заявитель, подав заявку на участие в Аукционе на ЭТП «Сбербанк-АСТ», автоматически дал согласие на обработку персональных данных оператору ЭТП. Протокол о результатах Аукциона при подписании автоматически формируется оператором ЭТП, в протоколе указаны регистрационные данные участников (номера заявок). Сведения о месте жительства (для гражданина) победителя Аукциона, указаны в заявке. На основании изложенного, Администрация просила признать жалобу необоснованной.

Присутствовавший на заседании Комиссии представитель Организатора торгов поддержал позицию, изложенную в письменных пояснениях, просил признать жалобу необоснованной. Также дополнительно пояснил, что протокол об итогах аукциона, составленный автоматически оператором ЭТП, может быть изменен Организатором торгов.

Заявитель извещен о дате, времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом, явку представителей не обеспечил.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы представителя Организатора торгов, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Организатором торгов 09.02.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (ww.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт), а также на электронной торговой площадке (далее - ЭТП) https://www.sberbank-ast.ru в сети Интернет размещено извещение № 22000043230000000066 о проведении Аукциона.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации Уржумского муниципального района от 06.02.2024 № 83, которым было утверждено извещение о проведении Аукциона (далее – Извещение)

Согласно Извещению, заявки на участие в Аукционе принимаются с 12.02.2024 до 14.03.2024.

Дата определения участников аукциона – 15.03.2024.

Дата, время проведения аукциона – 18.03.2024 10:00.

В соответствии с протоколом об определении участников Аукциона к участию в торгах были допущены 7 участников.

Согласно протоколу об итогах Аукциона участие в торгах приняли четыре участника, победителем была признана Кулакова О.А.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме установлен статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

1. Согласно пп. 8 и 9 п. 8 ст. 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, или находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, указанных в данных подпунктах.

Вместе с тем здания, строения, сооружения 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.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Согласно имеющейся в материалах дела выписке из ЕГРН от 06.02.2024 какие-либо объекты недвижимости, имеющие статус «актуальные, ранее учтенные», на земельном участке, который является предметом Аукциона, отсутствуют. Какие-либо иные доказательства, подтверждающие, что объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 43:35:401601:676, является недвижимостью в силу качественных критериев, указанных в ст. 130, 131 ГК РФ, в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, довод Заявителя о том, что земельный участок с кадастровым номером 43:35:401601:676 не может быть предметом Аукциона, так как на нем находится объект недвижимости, является несостоятельным.

Данный вывод коррелируется с судебной практикой (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.06.2019 № 309-ЭС19-10454 по делу № А60-256102018).

2. Также Комиссия считает необоснованным довод Заявителя о том, что в Извещении не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, который является предметом Аукциона, в силу чего Организатором торгов нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в силу следующего.

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. При этом, требование об обязательном указании в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в пределах территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, отсутствует.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости (абз. 3 п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Земельный участок, который является предметом Аукциона, согласно выписке из ЕГРН от 06.02.2024 имеет вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование.

Таким образом, организатором торгов, в соответствии с требованиями пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, была указана надлежащая информация в отношении вида разрешенного использования земельного участка.

3. Относительно довода Заявителя о том, что Администрация в нарушение п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ установила в извещении требование о предоставлении дополнительных документов, не указанных в п. 1 и 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ Комиссия сообщает следующее.

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

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу п. 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18

Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства.

Вместе с тем, в нарушение ст. 39.12 ЗК РФ Организатор торгов указал в Извещении требование о предоставлении дополнительных документов, не предусмотренных п. 1 и 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ, а именно:

- заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц);

- документ, подтверждающий отсутствие или наличие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью (в случае наличия) юридического лица и подписанное его руководителем письмо) (для юридических лиц);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Таким образом, Администрация нарушила запрет, установленный в п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ.

4. Также Комиссия признает обоснованным довод Заявителя о том, что Извещение не содержит информацию о размере платы взимаемой оператором электронной торговой площадки в силу чего Организатор торгов нарушил требования п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ по следующим основаниям.

Согласно п. 3.2 ст. 39.12 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.

Вместе с тем, в нарушение вышеуказанной нормы Администрация указала в Извещении лишь то, что в соответствии с регламентом ЭТП «Сбербанк-АСТ» установлено право взимания с победителя или иных лиц платы за участие в электронном аукционе. Размер платы, взимаемой оператором ЭТП, в Извещении не указан.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение требования к содержанию извещения об аукционе на право заключения договора аренды,

установленного п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ.

5. Довод Заявителя о том, что заявка на участие в Аукционе нарушает требования, установленные Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения», так как она не содержит срок получения персональных данных является несостоятельным в силу следующего.

Согласно п. 6 ст. 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа.

Аукцион проводился на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ».

В соответствии с п. 4.1.8 Регламента Универсальной торговой платформы «Сбербанк-АСТ», утвержденного 25.01.2024 Генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» (далее - Регламент), оператор УТП в рамках выполнения предусмотренных настоящим Регламентом обязанностей осуществляет обработку персональных данных, полученных от Пользователей и необходимых исключительно для достижения целей, для которых персональные данные были направлены оператору УТП, в соответствии с требованиями законодательства о персональных данных.

Срок обработки персональных данных оператором УТП равен 10 годам (п. 4.1.11, 11.1 Регламента).

Пользователь с момента регистрации или с момента входа в закрытую часть электронной площадки считается присоединившимся к настоящему Регламенту (п. 4.1.7 Регламента).

Таким образом, заявка на участие в Аукционе содержит срок получения персональных данных.

Кроме того, оператором электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» 20.01.2023 утверждена Политика в отношении обработки персональных данных в АО «Сбербанк- АСТ».

6. Комиссия считает обоснованным довод Заявителя о том, что Организатор торгов в нарушение п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ не указал в протоколе о результатах Аукциона сведения о месте жительства (для гражданина) победителя аукциона, сведения о месте жительства (для гражданина) иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, сведения о местоположении и площади земельного участка по следующим основаниям.

В соответствии с п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ в протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона,

последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В нарушение данной нормы Администрация в протоколе об итогах Аукциона не указала информацию о месте жительства (для гражданина) победителя аукциона, сведения о месте жительства (для гражданина) иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, сведения о местоположении и площади земельного участка.

Таким образом, Организатором торгов нарушен п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

В силу пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает обязательное для исполнения предписание организатору торгов о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

При решении вопроса о выдаче предписания организатору торгов о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов Комиссией учтено, что требование о предоставлении дополнительных документов для участия в Аукционе, не предусмотренных в п. 1 и 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ, а также отсутствие в Извещении сведений о размере платы взимаемой оператором ЭТП за участие в электронном аукционе не привело к ограничению, устранению, недопущению конкуренции при проведении торгов в связи с чем принято решение не выдавать Организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу, что нарушение Администрацией требований Земельного кодекса относительно содержания протокола об итогах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка может быть устранено путем выдачи предписания Организатору торгов о внесении изменений в ранее указанный протокол с учетом выводов изложенных в настоящем решении и требований действующего законодательства.

На основании изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать обоснованной жалобу <...>., поданную в интересах <...>., (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации Уржумского муниципального района (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:35:401601:676. Адрес (местоположение) земельного участка: Российская Федерация, Кировская область, Уржумский район, Лопьяльское

сельское поселение. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости). Площадь: 14800+/-1064 кв. метр. Кадастровый номер: 43:35:401601:676. (извещение № 22000043230000000066 на сайте torgi.gov.ru).

2. Признать в действиях Организатора торгов факт нарушения п. 3 ст. 39.12, п. 15 ст. 39.12, п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>