

РЕШЕНИЕ № 076/04/18.1-590/2024

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Ф на действия организатора торгов, Комитет при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка

УСТАНОВИЛА:

В адрес Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области (далее - Управление) поступила и была рассмотрена жалоба Ф. (далее – Заявитель) на действия Комитета

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалобы к рассмотрению от 24.04.2024г. направлено Заявителю по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № ОМ/5151/24 от 24.04.2024).

Рассмотрение жалобы состоялось 02.05.2024г. в 15 часов 00 минут. В рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи приняли участие представители Комитета

Заявитель на рассмотрение жалобы явку не обеспечил, ходатайств не направлял.

В рассмотрении жалобы был объявлен перерыв до 03.05.2024 г. 11 часов 30 мин., после перерыва рассмотрение жалобы состоялось в том же составе.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме на электронной площадке, адрес <https://www.rts-tender.ru/>

Извещение о проведении аукциона (далее - Извещение) опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов).

Организатор аукциона — Комитет

Обжалуемые действия организатора аукциона - Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона по ряду оснований.

Организатор аукциона с доводами жалобы не согласен, предоставил письменные возражения на жалобу (исх. № 304 от 25.04.2024).

Изучив материалы дела, выслушав представителей Организатора торгов, Комиссия приходит к следующим выводам.

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 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.

В соответствии с частью 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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Так, 11.12.2023г. Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru, на сайте электронной торговой площадки www.rts-tender.ru размещено информационное сообщение № 22000022270000000067 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:26:050301:85.

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок — 12.03.2024 года в 09 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок — 10.04.2024 года в 16 часов 00 минут.

Начальная цена — 290 800 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона — 8 724 руб. 00 коп., 3%

Размер задатка для участия в аукционе — 58 160 руб. 00 коп. (20%)

Сведения о предмете аукциона: Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, проводимый в электронной форме. Земельный участок, расположенный по адресу: Костромская обл., г. Галич, в районе ул. Леднева, площадь 3 676 кв.м.

Согласно доводов Заявителя, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах

разрешенного строительства объекта капитального строительства, предусмотренные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, которые так же урегулированы ст. 38 Градостроительного кодекса РФ, срок аренды земельного участка, определенный Организатором торгов (4 года 8 мес.), противоречит земельному законодательству, установлен без учета требований п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ. Данное обстоятельство не дает возможности определить постройку и технические параметры данной постройки, делает невозможным выполнение необходимых инженерных изысканий в срок аренды для строительства капитального строения. Организатор торгов установил в извещении не соответствующее закону требование по предоставлению документов для участия в аукционе.

Рассмотрев доводы Заявителя, позицию Организатора аукциона, Комиссия пришла к следующим выводам.

В извещении о проведении аукциона разрешенное использование земельного участка установлено как - «Под строительство многоквартирного жилого дома».

Информации о допустимых параметрах разрешенного строительства в Извещении не содержится.

Указана справочная информация от отдела архитектуры и градостроительства Администрации, содержащая сведения 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.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее- Классификатор ВРИ).

В действующем Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, имеются ВРИ земельного участка соответствующие разрешенному использованию:

- «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» с кодом (2.1.1), предусматривает размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

- «Среднеэтажная жилая застройка» с кодом (2.5), предусматривает размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

- «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом (2.6),

предусматривает размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Постановлением Администрации городского округа город Галич Костромской области от 12.09.2022 № 592, внесены изменения в Правил землепользования и застройки городского округа город Галич Костромской области (далее — ПЗЗ г. Галич), которым установлены категории объектов капитального строительства, подлежащие размещению на земельных участках в соответствии с видом разрешенного использования земельных участков и выделены следующие виды территориальных зон:

2.0. Жилая зона

2.1 Для индивидуального жилищного строительства

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

2.3 Блокированная жилая застройка

2.5 Среднеэтажная жилая застройка

2.7 Обслуживание жилой застройки

2.7.1 Хранение автотранспорта

2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд

4.0. Предпринимательство

4.1 Деловое управление

4.3 Рынки 4.4 Магазин

4.5 Банковская и страховая деятельность

4.6 Общественное питание

4.7 Гостиничное обслуживание

4.8.1 Развлекательные мероприятия

4.9 Обслуживание автотранспорта

4.9.1 Объекты дорожного сервиса

4.9.1.1 Заправка транспортных средств

4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3 Автомобильные мойки

4.9.1.4 Ремонт автомобилей

Комиссией установлено, что ВРИ земельного участка «Под строительство многоквартирного жилого дома», указанный в извещении не соответствует утвержденным Правилам землепользования и застройки г. Галич, по данному ВРИ невозможно определить не Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, не описание вида ВРИ, а так же соотнести его с классификатором ВРИ.

Согласно справочной информация от отдела архитектуры и градостроительства Администрации городского округа — город Галич, так же указанной в Извещении о проведении аукциона, земельный участок находится в зоне 4.0.

Предпринимательство. Допустимые параметры разрешенного строительства, указанные в извещении о проведении аукциона относятся (согласно указанных кодов ВРИ) к этой же зоне (4.0).

Таким образом, в Извещении о проведении аукциона выявлены не соответствия между сведениями содержащимися в утвержденных правилах землепользования и застройки г. Галич, положениями действующего Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412, и сведениями отраженными в Извещении о проведении аукциона в части разрешенного использования и допустимых параметрах разрешенного строительства.

Вышеуказанные несоответствия, по мнению комиссии не позволяют (если не исключают полностью) использовать земельный участок.

Кроме этого не представляется возможным определить срок аренды рассматриваемого земельного участка с учетом требований пунктов 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ и дать оценку данного довода заявителя в полном объеме, однако подтверждение довода о том что срок аренды установлен без учета требований п. 8 и 9 ст. 39.8 ЗК РФ прослеживается.

В пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать, информацию 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 соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно ч. 2 ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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

Как следует из Письма Федеральной антимонопольной службы от 25.09.2020 № ИА/83159/20 организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Таким образом, Организатором аукциона нарушен подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, а так же содержатся некорректные (недостовверные) сведения о виде разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и

застройки. Содержание извещения противоречит требованиям действующего законодательства.

Взаимоотношения между Организатором торгов, Участниками торговой процедуры и оператором торговой площадки регулируются Регламентом электронной торговой площадки «РТС-тендер».

Пунктом 5.22. Регламента электронной площадки установлено, что Заявитель подписывает согласие на обработку и распространение Оператором ЭП персональных данных.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее - Закон о персональных данных), подавая Заявку, Заявитель дает согласие на обработку персональных данных, в целях участия в аукционе (под обработкой персональных данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, описание способов обработки данных приведено в Законе о персональных данных), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглашению сторон.

При регистрации на электронной площадке участник в соответствии со статьей 9 Закона о персональных данных дает согласие на обработку персональных данных, подписывает электронной подписью, в целях организации на электронной площадке Оператора торговых процедур в электронной форме и участие в таких процедурах, для сбора, обработки и хранения персональных данных пользователей, осуществляется Оператором с целью обеспечения возможности организации торговых процедур и участия в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом электронной площадки.

При этом необходимо отметить, что на сайте оператора электронной площадки размещен документ «Политика ООО «РТС-тендер» в области обработки и обеспечения безопасности персональных данных», регламентирующий обработку персональных данных.

Согласно вышеизложенного, Заявитель при решении принять участие в торгах являлся зарегистрированным пользователем электронной площадки, с помощью которой было получено согласие на обработку персональных данных такой электронной площадкой.

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.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также порядок его проведения и проведении торгов определены в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Указанные статьи не содержат требования о наличии в извещении о проведении соответствующего аукциона согласия на обработку персональных данных.

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Согласно вышеизложенного, действующим законодательством установлен закрытый перечень документов, необходимых для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных. 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» (далее - Приказ № 18).

Для исполнения требований Приказа № 18, при формировании на электронной площадке заявки на участие в аукционе, в сведениях о претенденте/участнике указывается информация о ФИО, местонахождении, почтовом адресе, адресе электронной почты, телефоне участника аукциона и содержится заявление о согласии на обработку персональных данных, согласно которому физическое лицо, либо представитель юридического лица, действующий от его имени и в его интересах, ознакомлен с положениями Закона о персональных данных, права и обязанности в области защиты персональных данных физическому лицу понятны и такое лицо дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

Заявитель при решении принять участие в торгах являлся зарегистрированным пользователем электронной площадки, с помощью которой было получено согласие на обработку персональных данных такой электронной площадкой, торги проводятся в электронной форме, таким образом, при подаче участником своей заявки посредством эл. площадки «РТС-тендер» он подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Закона о персональных данных.

Таким образом требование организатора торгов разместить в составе заявки согласие на обработку персональных данных излишне, и не соответствует требованиям ЗК РФ.

Организатором аукциона нарушен пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ, данный довод Заявителя обоснован.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления о поступлении жалобы торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Управлением в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на адрес электронной почты Комитета направлено уведомление о поступлении жалобы № 076/10/18.1-590/2024 и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх.№ ОМ/5151/24 от 24.03.2024). Процедура приостановлена 24.03.2024г.

Согласно предоставленным в ходе рассмотрения жалобы сведениям между Комитетом и ООО 23.04.2024 в электронном виде подписан договор аренды земельного участка.

Частью 4 статьи 18.1 закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом.

При этом, границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (часть 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) и злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить информацию содержащуюся в извещении о проведении аукциона до момента подачи своей заявки на участие в данном аукционе, либо до момента рассмотрения заявок.

Данная позиция, так же подтверждается выводами Арбитражного суда Волго-Вятского округа по делу А43-18168/2022 от 26.01.2023г.

Согласно вышеизложенного, Комиссия отмечает о невозможности выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, ввиду заключения 23.04.2024г. сторонами договора аренды по результатам проведения Аукциона.

На основании вышеизложенного и, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф на действия Организатора торгов, Комитет - обоснованной.
2. Признать организатора торгов, Комитет нарушившим пп. 4 п. 21 статьи 39.1, п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ .
3. Предписание, предусмотренное подпунктом пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комитету не выдавать.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Межрегионального УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленному факту нарушения антимонопольного законодательства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.