

Организатор торгов:

Отдел по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области  
303320, Орловская область, Свердловский район, п. Змиевка, ул.  
Ленина, д.48

Электронная почта: omuvs@yandex.ru

Заявитель:

Гильфанова Ю.С.

<...>

Оператор электронной площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

Электронная почта: ko@sberbank-ast.ru

**Извещение № 22000159630000000015, лот №1**

## РЕШЕНИЕ

по делу № 057/10/18.1-263/2024

05.06.2024

г. Орёл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), в составе: <...> (далее – Комиссия) посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций TrueConf,

при участии представителя организатора торгов – отдела по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области (далее – Организатор торгов): <...> ,

в отсутствие заявителя (его представителей) – Гильфановой Ю.С. (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя (далее – Жалоба) на действия Организатора торгов при организации аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293, площадью 102 314 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский район, село Преображенское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производств (в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – ГИС Торги) извещение № 22000159630000000015, лот №1, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

#### УСТАНОВИЛА:

Из Жалобы следует, что при организации Аукциона Организатором торгов допущены нарушения действующего законодательства.

21.05.2024 уведомление № 057/10/18.1-263/2024 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба были размещены в Базе Решений Федеральной антимонопольной службы – <https://br.fas.gov.ru> и в ГИС Торги, а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-263/2024 было назначено на 29.05.2024.

29.05.2024 в ходе рассмотрения дела Комиссией была установлена необходимость получения дополнительной информации, в связи чем срок принятия решения был продлен до 05.06.2024.

До рассмотрения Жалобы в Управление поступили письменные возражения Организатора торгов, которые были приобщены к материалам настоящего дела.

В ходе рассмотрения Жалобы 05.06.2024 представитель Организатора торгов сообщил, что доводы Жалобы являются несостоятельными по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Комиссия, заслушав пояснения представителя Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим выводам.

1. По мнению Заявителя, земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 не может быть предметом Аукциона, поскольку на нём расположено здание, что подтверждается снимком сервиса «Публичная кадастровая карта».

В соответствии с подпунктами 1, 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»; на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон «О государственной регистрации недвижимости») Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом

имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Пунктом 1 части 2 статьи 7 Закона «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, помимо прочего, из реестра объектов недвижимости (далее также – кадастр недвижимости).

В соответствии с подпунктом 26 части 4 статьи 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся, в том числе кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 66 Закона «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-141064086 от 24.05.2024 в отношении земельного участка с кадастровым № 57:15:0050201:293, представленной Организатором торгов, отсутствуют сведения о наличии на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Довод Заявителя о том, что нахождение на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 объектов недвижимости подтверждается спутниковым снимком сервиса «Публичная кадастровая карта» отклоняется Комиссией в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 12 Закона «О государственной регистрации недвижимости» кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе

тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости: публичная кадастровая карта - кадастровая карта, предназначенная для использования неограниченным кругом лиц

Публичная кадастровая карта представляет собой онлайн-сервис, размещенный в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в котором воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Сервис имеет справочный характер и не является первоисточником сведений.

Таким образом, сделать однозначный вывод о наличии на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 здания, сооружения или объекта незавершенного строительства из имеющихся в деле материалов не представляется возможным.

При указанных обстоятельствах основания для признания данного довода Жалобы обоснованным отсутствуют.

**2.** Из Жалобы следует, что Организатор торгов неправомерно выбрал способ реализации земельного участка.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги в наименовании Аукциона, а также в разделе «Сведения о лоте» указано разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства. Такой же вид разрешенного использования указан и в размещенном в ГИС Торги файле «2. Аукционная документация 4 участка март 2024.docx».

При этом в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги в разделе «Характеристики лота» указан вид разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование».

Согласно сведениям Единого государственного реестра

недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-141064086 от 24.05.2024) видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 является «для сельскохозяйственного производства».

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

Классификатор не содержит наименование вида разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства».

При этом Классификатор содержит наименование вида разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование» (код 1.0).

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения настоящего дела сообщил, что земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 относится (должен/может относиться) к коду 1.0 Классификатора «сельскохозяйственное использование».

Однако в соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 1.0 «сельскохозяйственное использование» разрешается ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Одновременно с этим согласно схеме расположения земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 данный земельный участок отнесен к землям сельскохозяйственного назначения и находится в зоне П-1.

Согласно Правилам землепользования и застройки Красноармейского сельского поселения Свердловского района Орловской области (в редакции, действовавшей на момент образования земельного участка и осуществления государственного кадастрового учета земельного участка) земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 находится в производственной зоне П-1 «Зоны объектов сельскохозяйственного назначения», в которой следующие основные разрешенные виды использования:

- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания, строения, сооружения для животноводства;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

В соответствии с действующей редакцией Правил землепользования и застройки Красноармейского сельского поселения Свердловского района Орловской области земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 находится в производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур (П), которая предназначена для размещения объектов производственного, коммунального и складского назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Учитывая вышеизложенное на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 предусматривается возможность строительства здания, сооружения.

Поскольку Аукцион проводился не в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ, то, исходя из пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, предоставление земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Следовательно, довод Заявителя является обоснованным, Организатор торгов допустил нарушение пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно протоколу об итогах Аукциона от 06.05.2024 был определен победитель Аукциона, в связи с чем Комиссия принимает решение о выдаче Организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации Аукциона.

**3.** Заявитель полагает, что извещение о проведении Аукциона содержит противоречивые сведения о виде разрешённого использования земельного участка.

Как отмечено в пункте 2 настоящего решения Классификатор не содержит наименования вида разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства», информация о котором содержится в Едином государственном реестре недвижимости.

При указанных обстоятельствах у Организатора торгов отсутствует техническая возможность выбрать вид разрешенного использования, который не предусмотрен Классификатором.

В связи с изложенным данный довод признается необоснованным.

**4.** Из Жалобы следует, что извещении о проведении Аукциона не указаны предельные параметры разрешенного строительства и сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, 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) и 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 пункте 2 настоящего решения отмечено, что на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 предусматривается



возможность строительства здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, следовательно, в данной части довод Заявителя обоснован, а Организатором торгов допущено нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

**5.** Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Исходя из подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид 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. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Частью 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Как следует из письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2014 № Д23и-3952 «О видах разрешенного использования земельных участков» порядок выбора органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства в настоящее время федеральным законодательством не определен.

Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.09.2014 № 14-исх/10686-ГЕ/14 органами государственной власти и органами местного самоуправления, которым принадлежат земельные участки, с учетом положений части 4 статьи 37 ГрК РФ, виды разрешенного использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не выбираются, а утверждаются.

Соответственно, основанием для осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на соответствующем праве у названных государственных и муниципальных органов и организаций, в связи с изменением вида разрешенного использования наряду с соответствующим заявлением является распорядительный акт уполномоченного органа.

Данная позиция основана на письмах Министерства экономического развития Российской Федерации (в том числе от 26.05.2009 № Д23-1570), в которых высказано мнение о том, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являясь не только собственниками представляемых в пользование земельных участков, но и органами власти, осуществляющими планирование использования земельных участков, не выбирают, а утверждают виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 32 Закона «О государственной регистрации недвижимости» органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка.

Пунктом 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного

участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

Из указанных правовых норм следует, что вид разрешенного использования земельного участка устанавливает соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления, являющийся не только собственником такого земельного участка, но и осуществляющим планирование использования земельных участков.

Согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Из вышеизложенного следует, что при подготовке к проведению торгов на право заключения договора аренды земельного участка уполномоченный орган в обязательном порядке должен установить вид разрешенного использования такого земельного участка.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-141064086 от 24.05.2024) видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 является «для сельскохозяйственного производства».

Учитывая, что нормы ЗК РФ не содержат императивных требований об указании организатором торгов в извещении о проведении торгов всех видов разрешенного использования земельных участков Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений ЗК РФ в данной части.

Судебные акты, а также решения территориальных органов Федеральной антимонопольной службы, приведенные в Жалобе, не имеют преюдициального значения, поскольку приняты по результатам рассмотрения конкретных обстоятельств дел, отличных от настоящего дела.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в решении от 14.10.2014 по делу № АКПИ14-937 письма Федеральной антимонопольной службы не содержат правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение и направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений.

Таким образом, письмо Федеральной антимонопольной службы от 25.09.2020 № ИА/83159/20 не является нормативным правовым актом и не подлежит обязательному применению в настоящем деле, учитывая существо рассматриваемых обстоятельств.

**6.** По мнению Заявителя, Организатором торгов установлены чрезмерные требования к списку документов, необходимых для участия в Аукционе.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Пунктом 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 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 в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В силу пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В пункте 7.2 аукционной документации указано, что «для участия в аукционе физические лица представляют:

1) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона и аукционной документацией форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, подписанную собственноручно и прикрепленную в формате pdf;

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

3) СНИЛС

4) 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;

5) документы, подтверждающие внесение задатка. Представление

документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке».

Перечень документов, которые должны представить для участия в Аукционе юридические лица приведен в пункте 7.3 аукционной документации: «Для участия в аукционе юридические лица представляют:

- заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона и аукционной документацией форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, подписанную руководителем собственноручно и прикрепленную в формате pdf;

- заверенные копии учредительных документов;

- 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);

- 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, Организатор торгов требует представить иные документы, помимо документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Из пояснений Организатора торгов следует, что поскольку земельные участки являются объектами недвижимого имущества, при установлении списка предоставляемых документов Организатор торгов исходил также из требований Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Данный довод не принимается Комиссией, так как в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального

имущества» действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

В пункте 1 настоящего решения отмечено, что сделать однозначный вывод о наличии на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 здания, сооружения или объекта незавершенного строительства из имеющихся в деле материалов не представляется возможным.

При указанных обстоятельствах Организатор торгов в нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ требует предоставление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

**7.** Из Жалобы следует, что Организатор торгов не указал размер платы, взимаемой оператором электронной площадки.

Согласно пункту 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Такое право установлено постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров».

Следовательно, Организатор торгов был обязан указать в извещении о проведении Аукциона информацию, предусмотренную пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.



Комиссией установлено, что такая информация в извещении о проведении Аукциона отсутствует, что является нарушением пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

**8.** По мнению Заявителя, заявка на участие в Аукционе не содержит согласие участника Аукциона на обработку его персональных данных.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства установлен статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции».

В порядке, установленном данной статьей, антимонопольным органом рассматриваются 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, то есть на действия (бездействия), осуществляемые непосредственно при организации и проведении торгов.

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, 39.12 и 39.13 ЗК РФ.

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

Исходя из подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в ГИС Торги размещена форма заявки на участие в Аукционе (файл «3. ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ.doc»), в которой содержится следующий текст: «настоящей заявкой в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» подтверждаю согласие (обладаю правом давать письменное согласие от имени Претендента) на обработку

как неавтоматизированным, так и автоматизированным способами Отделом по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области согласно статье 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» предоставленных мною в связи с участием в аукционе персональных данных».

Таким образом, вопреки доводу Заявителя извещение о проведении Аукциона содержит согласие участника Аукциона на обработку его персональных данных.

Следовательно, довод Заявителя является необоснованным.

**9.** В соответствии с решением Управления по делу № 057/10/18.1-246/2024 от 03.06.2024 в действиях Организатор торгов признаны нарушения пункта 7 статьи 39.11 (по лоту № 1), подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 (по лотам № 1 и № 3) ЗК РФ.

Согласно пункту 4 резолютивной части решения Управления по делу № 057/10/18.1-246/2024 вопрос о выдаче обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона должен быть рассмотрен в рамках настоящего дела.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание выводы, изложенные в решении Управления по делу № 057/10/18.1-246/2024 от 03.06.2024, Комиссия принимает решение о выдаче Организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации Аукциона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

#### Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Гильфановой Ю.С. обоснованной в части.
2. Признать в действиях Отдела по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области нарушения пункта 7 статьи 39.11, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 3 статьи 39.12, пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Отделу по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской

области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Аукциона по лотам № 1 и № 3.

4. Приостановление проведения Аукциона отменить.

5. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения в установленном порядке вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

<...>

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.