

## Решение по жалобе № 034/10/18.1-188/2024

29 февраля 2024 года Волгоград

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

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: М. О.Л. старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

Л. М.В. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев жалобу Г. Д.И. (вх. № 1644-ЭП/24 от 19.02.2024) на действия организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 21000010670000000365, лоты № 5, 6, 7, 8, 9),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 19.02.2024 (вх. № 1644-ЭП/24) поступила жалоба Г. Д.И. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области (далее - Ту Росимущества в Волгоградской области, Организатор торгов) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 21000010670000000365, лоты № 5, 6, 7, 8, 9).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) уведомление о поступлении жалобы от 21.02.2024 исх. № ОЯ/1336/24 направлено Заявителю и Организатор торгов по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 28.02.2024 в 10 час. 00 мин., на основании ходатайства Организатора торгов в рассмотрении жалобы был объявлен перерыв до 29.02.2024 в 11 ч. 30 мин., Рассмотрение жалобы по существу состоялось 29.02.2024 в 11 час. 30 мин. по адресу: Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, левое крыло, 5 этаж.

В рассмотрении жалобы участвовали: представители ТУ Росимущества в Волгоградской области Ш. Г.Ю. по доверенности от 28.02.2024, Х. С.Л. по доверенности от 29.02.2024.

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 21000010670000000365, лоты № 5, 6, 7, 8, 9, далее — Аукцион).

Извещение № 21000010670000000365 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 14.12.2023 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке АО «Единая электронная торговая площадка» (далее - ЭТП) по электронному адресу: [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru).

Аукцион проведен на основании с Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), распоряжения ТУ Росимущества в Волгоградской области от 06.12.2023 № 905 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации», Извещения.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства, а именно: на земельных участках по лотам № 5, № 6, № 8, № 9 находятся незарегистрированные здания и строения; срок заключения договора аренды по лоту № 5 указан неверно; отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; Организатором торгов не указана в Извещении полная информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства земельных участков по лотам № 5, № 6, № 8, № 9; Организатором торгов не указан размер платы, взимаемой оператором ЭТП; Организатором торгов нарушены требования, предъявляемые законом к защите персональных данных.

Организатором торгов представлены письменные пояснения исх. № 06/2454 от 27.02.2024 (вх. № 1911/24 от 27.02.2024). Представители Организатора торгов с жалобой не согласны, пояснили, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было, просят признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. По доводу заявителя, что на земельных участках по лотам № 5, № 6, № 8, № 9 находятся незарегистрированные здания и строения.

В качестве доказательств наличия на земельных участках строений сооружений Заявителем предоставлена информация с публичной кадастровой карты. Из указанной информации невозможно установить актуальность предоставленной информации, поскольку неизвестна дата осуществления съемки местности.

В Извещении указана информация о наличии ограничений и обременений:

- на земельный участок с кадастровым номером 34:08:120202:36 (лот № 5): слабая зона подтопления при половодьях и паводках территорий в границах р.п. Иловля Иловлинского муниципального района Волгоградской области.
- на земельный участок с кадастровым номером 34:34:050074:69 (лот № 6): в границах земельного участка имеются: инженерные коммуникации; зоны, ограниченные в использовании с учетом минимально допустимых расстояний от инженерных коммуникаций до зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; сложный рельеф.
- на земельный участок с кадастровым номером 34:37:010146:203 (лот № 7): зона ограничения застройки передающего радиотехнического объекта.
- на земельный участок с кадастровым номером 34:39:000048:716 (лот № 8): земельный участок частично находится в зоне охраны объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Могила воина-интернационалиста Скворцова В.В.», расположенного по адресу: Волгоградская область, Фроловский район, г. Фролово, кладбище; санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; публичный сервитут.
- на земельный участок с кадастровым номером 34:39:000048:722 (лот № 9): санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

В Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на земельные участки по лотам № 6, 7, 8, 9 информации о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства не содержится.

Вместе с тем на земельном участке с кадастровым 34:08:120202:36 (лот № 5) имеются два здания гаража и здание дезинфекционного отдела, которые согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости имеют кадастровые номера 34:08:120202:12042, 34:08:120202:12544, 34:08:120202:9106, при этом в Выписках указано, что данные о собственниках имущества отсутствуют.

В пп. 8, 9 п. 8 ст. 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, 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 ст. 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 ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

- 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 ст. 39.36 ЗК РФ.

ТУ Росимущества в Волгоградской области не указана в Извещении информация о наличии на земельном участке с кадастровым 34:08:120202:36 (лот № 5) двух зданий гаража и здания дезинфекционного отдела, которые не признаны бесхозными и на которые могут иметься права собственности, сведения о которых не включены в Единый государственный реестр недвижимости. Довод заявителя обоснован.

2. По доводу заявителя, что срок заключения договора аренды по лоту № 5 указан не верно.

В Извещении указано, что разрешенное использование земельного участка по лоту № 5 индивидуальное жилищное строительство в границах, установленных в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Срок действия договора аренды – 10 лет.

В пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ указано, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, по лоту № 5 срок договора аренды должен быть 20 лет, довод Заявителя обоснован.

Кроме того, Комиссией Управления установлено, что Организатором торгов по лоту № 5 не установлено ограничение по субъектному составу лиц, обладающих правом участия в Аукционе по лоту № 5, предусмотренное п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно только граждане.

3. По доводу заявителя, что Организатором торгов не указана полная информация о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона если в отношении земельного участка отсутствует информация о

возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе 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 видами разрешенного использования земельных участков по лотам № 5, 6, 7, 8, 9 на их территории предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В ч. 1 ст. 52.1 ГрК РФ установлено, что подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Таким образом, исходя из содержания норм пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, ч. 1 ст. 52.1 ГрК РФ в Извещении должна быть указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи). По земельным участкам по лотам № 5, 6, 7, 8, 9 не была указана вся необходимая информация. Довод заявителя обоснован.

4. По доводу Заявителя, о том что Организатором торгов в Извещении не указана полная информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства земельных участков.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе 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 ст. 38 ГрК РФ указано, что 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.

В соответствии с видами разрешённого использования земельных участков по лотам № 5, 6, 7, 8, 9 на их территории предусматривается строительство зданий, сооружений.

В Извещении по лотам № 5, 6, 7, 8, 9 указан только максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Довод заявителя обоснован.

5. По доводу Заявителя, что Организатором торгов не указан размер платы, взимаемой оператором ЭТП.

В п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ указано, что наряду со сведениями, указанными в п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ 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.

На официальном сайте ЭТП в разделе «Тарифы» (страница [www.roseltorg.ru/rates/corp-sale](http://www.roseltorg.ru/rates/corp-sale)) указано, что тарифы для процедур по реализации имущества: аукцион (аренда и продажа земельного участка) - 1% от начальной цены договора, но не более чем 5 000,00 рублей, без учёта НДС, за исключением случая проведения такого аукциона 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», а также в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам такого аукциона, проводимого в случае, предусмотренном п. 7 статьи 39.18 ЗК РФ, является гражданин, при котором размер платы составит 2 000 (две тысячи) рублей 00 копеек с учетом НДС. Плата облагается НДС в размере 20 (двадцати) процентов.

Информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона платы

оператору ЭТП за участие в электронном аукционе в Извещении не содержится. Довод заявителя обоснован.

6. По доводу Заявителя, что Организатор торгов нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных.

В ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее — Закон о персональных данных) предусмотрено, что 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. В случае получения согласия на обработку персональных данных от представителя субъекта персональных данных полномочия данного представителя на дачу согласия от имени субъекта персональных данных проверяются оператором.

В ч. 9 ст. 9 Закона о персональных данных указано, что требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения утверждены приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 (далее — Приказ Роскомнадзора).

В Приказе Роскомнадзора указано, что согласие должно содержать следующую информацию:

- 1) фамилия, имя, отчество (при наличии) субъекта персональных данных;
- 2) контактная информация (номер телефона, адрес электронной почты или почтовый адрес субъекта персональных данных);
- 3) сведения об операторе-организации - наименование, адрес, указанный в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер (если он известен субъекту персональных данных);

сведения об операторе - физическом лице - фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства или место пребывания;

сведения об операторе-гражданине, являющемся индивидуальным предпринимателем, - фамилия, имя, отчество (при наличии), идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер (если он известен субъекту персональных данных);

4) сведения об информационных ресурсах оператора (адрес, состоящий из наименования протокола (http или https), сервера (www), домена, имени каталога на сервере и имя файла веб-страницы), посредством которых будут осуществляться предоставление доступа неограниченному кругу лиц и иные

действия с персональными данными субъекта персональных данных;

5) цель (цели) обработки персональных данных;

6) категории и перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных:

персональные данные (фамилия, имя, отчество (при наличии), год, месяц, дата рождения, место рождения, адрес, семейное положение, образование, профессия, социальное положение, доходы, другая информация, относящаяся к субъекту персональных данных);

специальные категории персональных данных (расовая, национальная принадлежности, политические взгляды, религиозные или философские убеждения, состояние здоровья, интимной жизни, сведения о судимости);

7) категории и перечень персональных данных, для обработки которых субъект персональных данных устанавливает условия и запреты, а также перечень устанавливаемых условий и запретов (заполняется по желанию субъекта персональных данных);

8) условия, при которых полученные персональные данные могут передаваться оператором, осуществляющим обработку персональных данных, только по его внутренней сети, обеспечивающей доступ к информации лишь для строго определенных сотрудников, либо с использованием информационно-телекоммуникационных сетей, либо без передачи полученных персональных данных (заполняется по желанию субъекта персональных данных)

9) срок действия согласия.

Форма заявки на участие в аукционе, содержащаяся в Извещении, в которой претендентами на участие в аукционе дается согласие на обработку персональных данных не отвечает вышеуказанным требованиям. Довод Заявителя обоснован.

Частью 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

С учетом конкретных обстоятельств жалобы, учитывая то, что Организатором конкурса нарушен пп. 3. п. 8 ст. 39.8, пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21, п. 10 ст. 39.11, п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ, приказ Роскомнадзора, а также что по итогам Аукциона по лотам № 5, 6, 7, 8, 9 договор не заключен, Комиссия Управления пришла к выводу о необходимости выдачи ТУ Росимущества в Волгоградской области обязательного для исполнения

предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Г. Д.И. на действия организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 21000010670000000365, лоты № 5, 6, 7, 8, 9), обоснованной.

2. Признать в действиях Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 21000010670000000365, лоты № 5, 6, 7, 8, 9) нарушение пп. 3. п. 8 ст. 39.8, пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21, п. 10 ст. 39.11, п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения (утв. приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18).

3. В порядке ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 21000010670000000365, лоты № 5, 6, 7, 8, 9).

4. Передать соответствующему должностному лицу Волгоградского УФАС России материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Председатель комиссии

О.И. Я.

Члены комиссии:

О.Л. М.

М.В. Л.