

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-414/2024

26 февраля 2024 года

г. Новосибирск

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

<...>

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 1986-ЭП/24 от 06.02.2024 г.) на действия организатора торгов администрации города Чулыма Чулымского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель «земли населенных пунктов», открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы (земельный участок, к/н <...>, площадь 901 кв. м, местоположение (адрес) з/у: Российская Федерация, Новосибирская область, Чулымский район, г. Чулым, ул. Сосновая, дом 10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки) (извещение № 21000030360000000025, лот № 1, на сайте <...>),

в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в отсутствие представителя администрации города Чулыма Чулымского района Новосибирской области, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 1986-ЭП/24 от 06.02.2024 г.) на действия организатора торгов администрации города Чулыма Чулымского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель «земли населенных пунктов», открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы (земельный участок, к/н <...>, площадь 901 кв. м, местоположение (адрес) з/у: Российская Федерация, Новосибирская область, Чулымский район, г. Чулым, ул. Сосновая, дом 10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки) (извещение № 21000030360000000025, лот № 1, на сайте <...>).

### **Заявитель сообщает следующее.**

<...> стал победителем по представленному лоту аукциона. В соответствии с данным основанием хочет заявить о серьезных нарушениях, допущенных

организатором аукциона в ходе его проведения

Указанные нарушения не позволили заявителю и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленном лоте, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Также им, как победителем аукциона, были обнаружены нарушения, которые стали известны лишь уже после проведения аукциона и которые могут привести к изъятию у него данного земельного участка.

По мнению подателя жалобы, организатором торгов допущены следующие нарушения:

1. На территории земельного участка лота № 1 находятся незарегистрированные строения: В соответствии с пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Первым таким нарушением стал факт наличия на территории земельного участка лота № 1 зданий, о которых не было никакой информации в аукционной документации. В ходе личного осмотра земельного участка (после победы в аукционе) и в последующем изучении материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте <...>, участок с кадастровым номером <...>, содержит на своей территории несколько строений, но при этом данный факт нигде в аукционной документации не фигурирует.

Таким образом, организатор представленного аукциона на незаконном основании выставил на торги представленный земельный участок, так как указанное здание явно не передаётся в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком. Исходя из вышеуказанных аргумента и норм Земельного кодекса РФ земельный участок лота № 1 в принципе не мог являться предметом аукциона, а заявитель, его победитель, незаконно приобрел в аренду как сам земельный участок, так и строение на нем. Указанная ситуация приводит к увеличению затрат для приведения земельного участка в соответствии с нормами закона, а также появляется обоснованная возможность сразу же изъять у Дмитрия Игоревича, как у победителя аукциона, как сам земельный участок, так и строения на его территории, указанные выше.

Таким образом, были прямо нарушены права заявителя, так и права участников аукциона, а также сама процедура проведения торгов.

Податель жалобы прилагает к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной

кадастровой карты.

2. Организатор аукциона не раскрыл информацию об ограничениях прав на земельный участок лота № 1:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Следующее нарушение было обнаружено заявителем в ходе изучения сведений из ЕГРН по представленному земельному участку на официальном сайте <...>.

В соответствии с указанными сведениями на территории земельного участка лота №1 имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Обратившись после данного факта к тексту извещения о проведении аукциона, чтобы изучить, что из себя представляют указанные ограничения, податель жалобы обнаружил, что организатор торгов никоим образом не раскрывает содержание данных ограничений прав, более того, он заявляет об их отсутствии.

Указанная ситуация является грубым нарушением Российского законодательства, так как неизвестно, что из себя представляет указанное ограничение и есть большой шанс, что оно может привести к невозможности использования представленного земельного участка по назначению.

3. Организатор аукциона предоставил противоречивую информацию о виде разрешенного использования земельного участка лота № 1:

В соответствии с пп. 5 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ 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.

Факт нарушения также обнаруживается в ходе просмотра вида разрешенного использования земельного участка.

Итак, в соответствии с официальным сайтом <...> видом разрешенного

использования земельного участка указывается: Жилая застройка, но уже в соответствии с извещением видом является: для индивидуальной жилой застройки.

Указанные два вида разрешенного использования противоречат друг другу, следовательно, нельзя точно определить назначение данного земельного участка.

На этом основании также нельзя признавать представленный земельный участок в качестве предмета аукциона, а также этим вводятся в заблуждение как участники аукциона, так и потенциальные участники торгов. Также есть шанс изъятия у победителя указанного земельного участка в случае использования его не по назначению.

4. Организатор аукциона не указал все виды разрешенного использования земельного участка лота № 1:

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией – зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Согласно Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 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.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской

Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с ч. 2 и ч. 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков. Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельного участка 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.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в зоне, к которой относятся земельные участки.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования. Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования. В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

5. Организатор аукциона в заявке на участие нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных:

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявка обязана содержать согласие участника торгов на обработку Организатором торгов и ЭТП его персональных данных. В соответствии с частью 1 статьи 9 Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным. Согласие на обработку персональных данных может быть дано субъектом персональных данных или его представителем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установлено федеральным законом. В

соответствии с частью 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».

Заявка не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно: не содержит срок получения согласия, цели его получения и объем получаемых персональных данных.

Отсутствие данной информации в составе заявки, делает невозможным исполнение положений пункта 9 и пункта 15 статьи 39,12 ЗК РФ, так как публичное размещение персональных данных без согласия, оформленного согласно требованиям Закона о персональных данных лица чьи данные размещаются невозможно.

Подавая свою заявку на участие в Аукционе,<...>должен обладать информацией о сроках и объеме обработки персональных данных.

Таким образом, Организатор торгов обязан разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу № 18 или привести форму заявки в соответствии с требованиями, установленными к содержанию согласия на обработку персональных данных.

6. Не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с

основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения). В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка (индивидуальная жилая застройка) на территории лота № 1 явно предусматривается строительство зданий и сооружений.

В связи с данным фактом организатор аукциона обязан предоставлять в извещении полные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства).

Но на протяжении всего текста извещения о проведении аукциона вышеуказанная информация не обговаривается.

Таким образом, организатор аукциона ограничивает в доступе к информации всех участников аукциона, не позволяет рассчитать потенциальную стоимость строительства и использования земельного участка по назначению, нарушает нормы Российского законодательства.

7. Отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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.

Помимо сведений о предельных параметрах разрешенного строительства и реконструкции организатор аукциона в связи с видом разрешенного использования земельного участка был обязан также предоставить информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Но, и как в предыдущем пункте жалобы, указанная информация никак не предоставляется организатором торгов (он лишь ссылается на сторонние нормативные акты).

Данная информация носит основополагающий характер и является жизненно необходимой для последующего использования земельного участка по назначению. Следовательно, ее отсутствие ведёт к прямому нарушению как прав заявителя, как участника и победителя аукциона, так и всей процедуры торгов в целом.

На основании изложенного, заявитель считает необходимым исправить все нарушения законодательства со стороны организатора аукциона. Видит возможным это только в рамках новой процедуры проведения торгов по тому же

лоту аукциона, но уже на истинно правовых основаниях, с приведением земельного участка лота № 1 в законный вид, либо же исправлением всей аукционной документации.

**Администрацией города Чулыма Новосибирской области представлены следующие возражения на жалобу.**

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме и документация по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме размещены на официальном сайте по адресу в сети Интернет: <...> и на электронной площадке <...> процедура № 21000030360000000025, на официальном сайте администрации города Чулыма Чулымского района Новосибирской области <...> (публикация от 22 декабря 2023 года), в пределах срока, установленного ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, ст.448 ГК РФ (не менее чем за 30-ти дней до дня проведения аукциона). Проведение торгов было организовано на основании Распоряжения от 20.12.2023 г. № 130 «О проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

1. На территории земельного участка с кадастровым номером <...>, который являлся предметом аукциона, отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, которые 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 представляет собой онлайн-сервис, размещенный в сети Интернет, в котором воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Сервис имеет справочный характер и не является первоисточником сведений. В ЕГРН на данном земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не были зарегистрированы. Нумерация на Яндекс карте не соответствует нумерации публичной кадастровой карты.

Выписками из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2023 года, от 20.02.2024 года подтверждено, что в пределах земельного участка какие-либо объекты недвижимости отсутствуют.

Администрация города Чулыма не выдавала уведомление о начале строительства на данном участке.

2. Извещение о проведении аукциона не содержит информации об охранный зоне ВЛ-10 кВ л-2.

3. Земельный участок, с кадастровым номером <...>, который являлся предметом аукциона, относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в которой относятся основные виды, условно разрешенные виды и



вспомогательные виды разрешенного использования.

При указании всех видов разрешенного использования существует возможность ввести в заблуждение претендентов на участие в аукционе. При определении кадастровой стоимости земельного участка учитывается вид разрешенного использования, в связи с чем полагает нецелесообразным указывать все виды разрешенного использования, применяемые в данной зоне, так как начальная цена предмета аукциона рассчитывается в зависимости от установленного вида разрешенного использования, а при заключении договора аренды на земельный участок с иными видами разрешенного использования цена предмета аукциона изменится.

4. В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Иные требования к заявке, в том числе требование о том, что форма заявки в обязательном порядке должна предусматривать условие о получении от участника согласия на обработку персональных данных, ЗК РФ не содержит.

5. В аукционной документации действительно не содержатся сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

6. В извещении о проведении аукциона указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): «Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеются. Электроснабжение - технические условия на электроснабжение объекта предоставляются организацией, владеющей и (или) эксплуатирующей электрические сети в данном районе (Постановление правительства Российской Федерации от 13.02.2006г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

Для получения технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения согласно Федерального закона от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» необходимо подать в МУП «Чулым-сервис» заявление на подключение с приложением комплекта документов, указанных в Правилах холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29 июля 2013г. № 644».

В период с момента размещения извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды до дня проведения аукциона по данному лоту в адрес организатора аукциона от <...> на участие в аукционе заявления о

разъяснении содержания аукционной документации, в том числе по результатам осмотра вышеуказанного земельного участка, не поступали.

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

22.12.2023 организатор торгов администрация города Чулыма Чулымского района Новосибирской области разместил в ГИС Торги извещение о проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель «земли населенных пунктов», открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы (земельный участок, к/н <...>, площадь 901 кв. м, местоположение (адрес) з/у: Российская Федерация, Новосибирская область, Чулымский район, г. Чулым, ул. Сосновая, дом 10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки) (извещение № 21000030360000000025, лот № 1, на сайте <...>).

Дата и время начала подачи заявок – 25.12.2023 08:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок – 23.01.2024 14:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок – 24.01.2024.

Дата и время начала проведения аукциона – 26.01.2024 10:00 (МСК+4).

Относительно доводов жалобы установлено следующее.

В части довода о том, что на территории земельного участка лота № 1 находятся незарегистрированные строения: в соответствии с пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Согласно выписке из ЕГРН от 20.02.2024 года, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, отсутствуют.

Согласно пояснениям, представленным организатором торгов, на территории земельного участка с кадастровым номером <...>, который являлся предметом аукциона, отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, которые 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 представляет собой онлайн-сервис, размещенный в сети Интернет, в котором воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Сервис имеет справочный характер и не является первоисточником сведений. В ЕГРН на данном земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не были зарегистрированы.

Выписками из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2023 года, от 20.02.2024 года подтверждено, что в пределах земельного участка какие-либо объекты недвижимости отсутствуют.

В ходе рассмотрения жалобы при обращении к сайту публичной кадастровой карты (<...>) строений на территории земельного участка с кадастровым номером <...> не обнаружено.

Нумерация на Яндекс карте не соответствует нумерации публичной кадастровой карты.

Ссылки на страницы публичной кадастровой карты, по которым возможно перейти и удостовериться в наличии строений на указанном земельном участке, а также фотографий после личного осмотра земельного участка подателем жалобы ни в ходе подачи жалобы, ни в ходе рассмотрения жалобы подателем жалобы не представлены.

Таким образом, довод подателя жалобы о том, что на территории земельного участка лота № 1 находятся незарегистрированные строения, не подтвержден.

Сведения о незарегистрированных и не подлежащих государственной регистрации ограничениях (обременениях) размещены на сайте <...>, извещение № 21000030360000000025, лот № 1, на сайте <...> - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации\с 2021-07-29. Таким образом, организатором аукциона раскрыта информация об ограничениях прав на земельный участок.

В соответствии с пп. 5 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ 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.

В соответствии с официальным сайтом <...>, видом разрешенного использования земельного участка указывается: Жилая застройка; согласно извещению видом

является: для индивидуальной жилой застройки.

Согласно частям 1, 2 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами; 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами; 5) зоны жилой застройки иных видов.

Таким образом, отсутствует противоречие информации относительно вида разрешенного использования, указанного в ГИС торги и извещении.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Предмет торгов: земельный участок, площадью 901 кв. м, адрес: Новосибирская область, Чулымский район, г. Чулым, ул. Сосновая, дом 10, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер: <...>.

Согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 20.02.2024 № КУВИ-001/2024-51256507 в отношении земельного участка с

кадастровым номером <...> установлен вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки.

Сведений о наличии иных видов разрешенного использования указанного земельного участка не установлено, подателем жалобы такой информации не представлено.

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 персон-альных данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систе-матизация, 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 та-кой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглаше-нию сторон.

Если Согласие составляется в форме электронного документа, то оно должно быть подписано электронной подписью (часть 4 статьи 9 Закона о персональных данных). Электронная подпись является аналогом собственноручной подписи. Ее использование допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом и иными правовыми акта-ми или соглашением сторон (пункт 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Фе-дерации). Отношения в области использования электронных подписей при совершении гражданско-правовых сделок, оказании государственных и муниципальных услуг, ис-полнении государственных и муниципальных функций, при совершении иных юридиче-ски значимых действий, а также во всех случаях, установленных федеральными зако-нами, регулирует Федеральный закон от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи».

Участники подают заявку на сайте оператора электронной площадки ООО «РТС-тендер».

При регистрации на электронной площадке ООО «РТС-тендер» участник в соот-ветствии со статьей 9 Закона о персональных данных дает согласие на обработку персо-нальных данных, подписывает электронной подписью, в целях организации на электрон-ной площадке Оператора торговых процедур в электронной форме и участие в таких процедурах, для сбора, обработки и хранения персональных данных пользователей, осу-ществляется Оператором с целью обеспечения возможности организации торго-вых про-цедур и участия в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом электронной площадки.

Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным, предмет-ным, информированным, сознательным и однозначным. Согласие на обработку персо-нальных данных может быть дано субъектом персональных данных или его представите-лем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установ-лено федеральным законом.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержа-нию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным

органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование 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 о персональных данных, при формировании заявка на участие в аукционе на электронной площадке, 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).

Таким образом, установлено, наличие в составе заявки, подаваемой участником аукциона на сайте оператора электронной площадки, заявления, выражающего согласие участника на обработку персональных в соответствии с требованиями Закона о защите персональных данных.

На сайте оператора электронной площадки размещен документ «Политика в отношении обработки персональных данных в ООО «РТС-тендер», регламентирующий обработку персональных данных в ООО «РТС-тендер», согласно которому в разделе 9 Согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных, а также в разделе 10 Порядок и условия обработки персональных данных, содержится подробная информация о целях и этапах проведения обработки персональных данных ООО «РТС-тендер».

При этом, с учетом ст. 18.1, ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» к полномочиям антимонопольного органа не относится контроль за соблюдением Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

В Земельном кодексе РФ отсутствует требование о необходимости предоставления согласия на обработку персональных данных.

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете

аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующему выводу: отсутствие в извещении о проведении аукциона и аукционной документации параметров разрешенного строительства, реконструкции, отсутствие конкретных сведений о технических условиях присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, не могут быть в данном конкретном случае признаны существенным нарушением правил проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными по следующим обстоятельствам.

Со всей документацией, относящейся к проводимому аукциону и предмету аукциона, все участники могли ознакомиться как при подаче заявок на участие, так и в ходе подготовки проведения аукциона. Опубликованное извещение содержит все необходимые контакты для получения необходимой дополнительной информации. Оспариваемый аукцион организован и проведен в соответствии с порядком организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков из земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Кроме того, на наличие предполагаемых нарушений в аукционной документации податель жалобы указала только после подведения итогов торгов и признания его победителем.

При таких данных, оценивая поведение подателя жалобы в указанной части, следует признать его злоупотреблением правом (ч. 2 ст. 10 ГК РФ).

Так, согласно представленным сведениям и пояснениям податель жалобы на наличие указанных нарушений на этапе подачи заявок не заявлял.

При этом указанные положения аукционной документации не являлись скрытыми, проявляющимся только при злоупотреблении организатором торгов своими правами при совершении тех или иных действий в рамках их проведения и не выявляемыми при общей проверке аукционной документации на предмет её соответствия требованиям Земельного кодекса РФ, а являлись явными и не могли не быть обнаружены подателем жалобы при изучении им аукционной документации.

Податель жалобы наряду с другими участниками имел доступ ко всей документации об аукционе.

Кроме того, на участие в аукционе было подано 10 заявок, допущено к участию 10 заявок, ставки сделаны пятью участниками, что свидетельствует о наличии конкуренции при проведении торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. № 1986-ЭП/24 от 06.02.2024 г.) на действия организатора торгов администрации города Чулыма Чулымского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель «земли населенных пунктов», открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы (земельный участок, к/н <...>, площадь 901 кв. м, местоположение (адрес) з/у: Российская Федерация, Новосибирская область, Чулымский район, г. Чулым, ул. Сосновая, дом 10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки) (извещение № 21000030360000000025, лот № 1, на сайте <...>) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.