

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-284/2024

13 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. № 1256-ЭП/24 от 25.01.2024 г.) на действия организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>),

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

<...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 1256-ЭП/24 от 25.01.2024 г.) на действия организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>).

Заявитель сообщает следующее.

В порядке ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 21000023030000000141, опубликованного на официальном сайте <...>. Дата и время публикации извещения: 08.12.2023, 15:09 (МСК+4). Дата и время начала подачи заявок: 11.12.2023, 10:00 (МСК+4). Дата и время окончания подачи заявок: 12.01.2024, 12:00 (МСК+4). Дата рассмотрения заявок: 15.01.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 16.01.2024, 10:00 (МСК+4).

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка:

Лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10).

Ограничение прав и обременение земельного участка: не зарегистрировано.

Дополнительные сведения о земельном участке: в результате обследования земельного участка установлено территория не огорожена, объектов недвижимости не обнаружено, возможны подземные коммуникации. В западной части участка единичные деревья березы.

Начальная цена предмета аукциона: 86 700 (восемьдесят шесть тысяч семьсот) рублей 00 копеек.

Шаг аукциона: 2 600 (две тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.

<...>, являлся участником торгов по представленному лоту аукциона. На этом основании податель жалобы полагает наличие существенных нарушениях, допущенных со стороны организатора аукциона в ходе его проведения.

Податель жалобы сообщает, что указанные нарушения не позволили ему и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленном лоте, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Данные обстоятельства не позволили участникам законно и спокойно участвовать в аукционе по представленному лоту, так как существует объективная возможность признать проведенные торги недействительными с последующим изъятием земельного участка лота № 1 у победителя.

1. Организатор аукциона нарушил срок заключения договора аренды:

В соответствии с пп. 1, п. 8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

В соответствии с Кодом 1.10 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10 ноября 2020 года № П/0412 Птицеводство предполагает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Первый факт нарушения, обнаруженный в ходе изучения информации о

представленном лоте аукциона, связан напрямую со сроком заключения договора аренды представленного земельного участка. В соответствии с аукционной документацией срок действия договора аренды указывается в размере 128 месяцев (10 лет и 8 месяцев), также необходимо отметить, что в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка (Птицеводство (1.10)) на его территории предполагается строительство зданий и сооружений.

Имея все вышеперечисленные факты, можно сделать закономерный вывод о том, что организатором аукциона была нарушена норма пп. 1, п. 8, ст. 39.8 ЗК РФ. Так в соответствии с указанной статьей максимальный срок, на который можно было предоставлять земельный участок лота № 1 в аренду, ограничен 10-ю годами. Но в извещении о проведении аукциона данный срок был незаконно увеличен до 10 лет и 8 месяцев. Данное обстоятельство помимо того, что нарушает процедуру проведения аукциона, также нарушает законные права участников торгов ввиду того факта, что указанный участок возможно будет изъять у победителя по прошествии как 10 лет, так и изначально ввиду не законности сроков заключения договора. В связи с этим указанную ситуацию никак нельзя признать законной и обоснованной.

2. 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.

Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020).

3. Заявка на участие в аукционе нарушает требования, предъявляемые законом к предоставлению 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.

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».

Заявка не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно: не содержит цель получения согласия, его срок 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, я должен обладать информацией о сроках и объеме обработки моих 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.

В соответствии со всей приведенной аргументации считаю проведенный аукцион незаконным и, как следствие, недействительным. Необходимо исправление всех вышеуказанных нарушений для защиты законных прав участников аукциона, для приведения торгов по представленному лоту в вид, соответствующий Российскому законодательству.

Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области

представлены следующие возражения на жалобу.

Организатор торгов считает жалобу не подлежащей удовлетворению, в связи с необоснованностью доводов <...> о неправильном расчете срока договора аренды земельного участка, об обязательном указании в извещении о проведении электронного аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, о нарушении требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в связи с отсутствием согласия участника торгов на обработку персональных данных организатором торгов.

1. В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/пр. «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – приказ).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства. Площадь планируемого к строительству объекта была определена в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сокурского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.12.2021 № 826 (в действующей редакции).

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке расположенным в территориальной зоне сельскохозяйственного использования в границах земель населенных пунктов (нСи) в соответствии с параметрами разрешенного строительства составляет 37 600 кв.м = (4700 (площадь земельного участка) x 10 (этажность) x 80% (процент застройки). В соответствии с пунктом 6 приложения к приказу общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, площадью 30 000 кв.м и более составляет 64 месяца. Таким образом, срок аренды земельного участка составляет $64 \times 2 = 128$ месяцев.

Позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой:

Решение Омского УФАС России от 07.07.2017 № 05-04.1/75-17

Решение №РВ/8105/23 РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1670/2023 от 15.11.2023.

2. Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> проводится во исполнение приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 05.09.2023 № 2758 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>» (далее – Приказ), который был принят на основании заявления заинтересованного лица.

В соответствии с п. 1 указанного Приказа комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков поручено подготовить и провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, разрешенное использование – Птицеводство (1.10), категория земель – Земли населенных пунктов.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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).

Требование о внесении сведений обо всех видах разрешенного использования в извещение о проведении аукциона, согласно вышеуказанной нормы установленной действующим законодательством, отсутствует.

В соответствии с пп. 5 п. 8 ст. 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.

Указание всех видов разрешенного использования земельного участка может ввести в заблуждение потенциальных участников аукцион ввиду их несоответствия сведениям, содержащимся в Единого государственного реестра недвижимости об участке.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 21.08.2023 № КУВИ-001/2023-190821237 в отношении земельного участка с

кадастровым номером <...> установлен вид разрешенного использования: Птицеводство (1.10).

Указанный вид разрешенного использования также содержится в извещении о проведении аукцион, в разделе информации о Лоте №1.

Иные виды разрешенного использования в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости не предусмотрены, следовательно, в извещении о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером <...> отражены в полной мере все сведения.

Позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой:

- Решение Ханты-Мансийского УФАС России №086/10/18.1-99/2024 от 07.02.2024;
- Решение Ханты-Мансийского УФАС России №086/10/18.1-1079/2023 от 21.07.2023;
- Решение Самарского УФАС России №063/10/18.1-977/2023 от 23.11.2023;
- Решение Смоленского УФАС России №067/10/18.1-9/2024 от 23.01.2024.

Кроме того, ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Однако, к рассматриваемым правоотношениям положения вышеуказанной статьи Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются, поскольку вопрос, касающийся изменения вида разрешенного использования, регулируется положениями специального законодательства, а именно п.17 ст.39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 17 ст. 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в п.13, 14 или 20 ст.39.12 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Таким образом, выбор иного вида разрешенного использования правообладателем земельного участка, отличного от того что установлен в Едином государственном реестре недвижимости, приобретенного по результатам аукциона, невозможен и не соответствует требованиям действующего земельного законодательства.

Вместе с тем, стоит отметить, что письмо ФАС от 25.09.2020 №ИА/83159/20 не является нормативным правовым актом, в связи с чем изложенная в нем позиция в любом случае не исключает необходимость руководствоваться положениями законодательства, регулирующими соответствующие правоотношения.

3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных

данных» (далее — Закон о персональных данных), подавая Заявку, Заявитель дает согласие на обработку персональных данных, в целях участия в аукционе (под обработкой персональных данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, описание способов обработки данных приведено в Законе о персональных данных), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглашению сторон.

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 актами или соглашением сторон (пункт 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Отношения в области использования электронных подписей при совершении гражданско-правовых сделок, оказании государственных и муниципальных услуг, исполнении государственных и муниципальных функций, при совершении иных юридически значимых действий, а также во всех случаях, установленных федеральными законами, регулирует Федеральный закон от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи».

Как ранее было указано, участники подают заявку на сайте оператора электронной площадки ООО «РТС-тендер».

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

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.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

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.

При этом необходимо отметить, что 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».

Кроме того, в соответствии с регламентом реагирования на обращения и запросы по вопросам обработки персональных данных в ООО «РТС-тендер», существует возможность обращения участника за разъяснениями к оператору электронной площадки, однако за данными разъяснениями Заявитель в адрес оператора электронной площадки не обращался.

Позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой:

Решение Ханты-Мансийского УФАС России №086/10/18.1-1670/2023 от 15.11.2023.

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

08.12.2023 организатор торгов департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области разместил на ГИС Торги извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>).

Дата и время начала подачи заявок - 11.12.2023 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 12.01.2024 12:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок - 15.01.2024.

Дата и время начала проведения аукциона - 16.01.2024 10:00 (МСК+4).

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов неправильно рассчитанные сроки аренды земельного участка противоречащие земельному законодательству установлен следующее.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее – Приказ).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Площадь планируемого к строительству объекта была определена в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сокурского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 24.12.2021 № 826 (в действующей

редакции).

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, расположенном в территориальной зоне сельскохозяйственного использования в границах земель населенных пунктов (нСи) в соответствии с параметрами разрешенного строительства составляет 37 600 кв.м = (4700 (площадь земельного участка) x 10 (этажность) x 80% (процент застройки)). В соответствии с пунктом 6 приложения к приказу общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, площадью 30 000 кв.м и более составляет 64 месяца.

Таким образом, срок аренды земельного участка составляет $64 \times 2 = 128$ месяцев.

Относительно довода подателя жалобы о том, что извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки установлено следующее.

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, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10).

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> проводится во исполнение приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 05.09.2023 № 2758 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>» (далее – Приказ), который был принят на основании заявления заинтересованного лица.

В соответствии с п. 1 указанного Приказа комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков поручено подготовить и провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, разрешенное использование – Птицеводство (1.10), категория земель – Земли населенных пунктов.

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 21.08.2023 № КУВИ-001/2023-190821237 в отношении земельного участка с кадастровым номером <...> установлен вид разрешенного использования: Птицеводство (1.10).

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 персональных данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, описание способов обработки данных приведено в Законе о персональных данных), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглашению сторон.

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 актами или соглашением сторон (пункт 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Отношения в области использования электронных подписей при совершении гражданско-правовых сделок, оказании государственных и муниципальных услуг, исполнении государственных и муниципальных функций, при совершении иных юридически значимых действий, а также во всех случаях, установленных федеральными законами, 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 соответствии со статьей 9 Закона о персональных данных дает согласие на обработку персональных данных, подписывает электронной подписью, в целях организации на электронной площадке Оператора торговых процедур в электронной форме и участие в таких процедурах, для сбора, обработки и хранения персональных данных пользователей, осуществляется Оператором с целью обеспечения возможности организации торговых процедур и участия в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом электронной площадки.

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.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование к содержанию согласия на обработку персональных данных установлено 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.

Таким образом, в действиях организатора торгов администрации департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>) не усматривается нарушение порядка организации и проведения 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. № 1256-ЭП/24 от 25.01.2024 г.) на действия организатора торгов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером <...>, площадью 4700 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Мошковский р-н, п. Емельяновский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Птицеводство (1.10)) (извещение № 21000023030000000141, лот № 1, на сайте <...>) необоснованной.

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