

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области

610020 г. Киров, ул.К.Либкнехта, 55.

13.02.2024
98/2024

№ 043/10/18.1-

РЕШЕНИЕ

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

Заместителя председателя Комиссии:

<...>. – заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России,

членов Комиссии:

<...>. – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...>. – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

с участием:

представителей департамента муниципальной собственности администрации города Кирова – <...> по доверенности от 02.02.2024, <...> по доверенности от 02.02.2024, <...> по доверенности от 02.02.2024,

рассмотрев жалобу <...>. (далее - Заявитель) № 043/10/18.1-98/2024 на действия департамента муниципальной собственности администрации города Кирова (далее – Организатор торгов, Департамент) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:003800:1595. Местоположение: Кировская область, городской округ город Киров, поселок Захарищевы, ул. Эстрадная, земельный участок 6а, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склад, территориальная зона – зона коммунальных объектов ПК-7, площадь – 14 510 +/- 38 кв.м. (извещение № 21000028500000000201 на сайте torgi.gov.ru) (далее - Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 623-ЭП/24 от 29.01.2024) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения:

1) на земельном участке с кадастровым номером 43:40:003800:1595 по итогам анализа сведений публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, было обнаружено незарегистрированное строение. Данный факт прямо ограничивает Организатора торгов в проведении Аукциона, так как указание на одновременные торги на строение, которое расположено на данном участке, отсутствуют. Соответственно Аукцион считается незаконно проведенным по указанному земельному участку;

2) Организатор торгов в нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал в извещении о проведении Аукциона все сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (не указана информация о возможности подключения к сетям связи);

3) в извещении о проведении Аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, который является предметом Аукциона, в силу чего Организатором торгов нарушен п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ;

4) заявка на участие в Аукционе нарушает требования, установленные Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения», так как она не содержит цель получения согласия, его срок и объем получаемых персональных данных.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-98/2024 назначено на 06 февраля 2024 года в 14 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Департамента истребованы письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов сообщил следующее. Согласно выписке из ЕГРН от 15.08.2023 на земельном участке, который является предметом Аукциона, отсутствуют какие-либо объекты недвижимости в силу чего Аукцион был проведен правомерно. Постановлением Правительства РФ от 01.07.2022 № 1196 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи» не предоставлено право органам местного самоуправления получать информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электросвязи. Вид разрешенного использования земельного участка, который является предметом Аукциона, соответствует виду разрешенного использования, предусмотренного для территориальной зоны ПК-7. Заявитель, подав заявку на участие в Аукционе на ЭТП «Сбербанк-АСТ», автоматически дал согласие на обработку персональных данных оператору ЭТП.

Присутствовавшие на заседании Комиссии представители Организатора торгов поддержали позицию, изложенную в письменных пояснениях, просили признать

жалобу необоснованной.

Заявитель извещен о дате, времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом, явку представителей не обеспечил.

Руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия приняла решение отложить рассмотрение жалобы для получения дополнительных сведений. У Организатора торгов запрошено распоряжение администрации города Кирова от 03.07.2023, на основании которого земельный участок с кадастровым номером 43:40:003800:1595 был зарегистрирован в ЕГРН. Рассмотрение жалобы отложено на 13 февраля 2024 года в 09 час. 30 мин., о чем лица, участвующие в рассмотрении жалобы, извещены надлежащим образом.

Присутствующие на заседании Комиссии представители Департамента поддержали ранее изложенную позицию, просили признать жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы представителей Организатора торгов, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Организатором торгов 08.12.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт), а также на электронной торговой площадке (далее - ЭТП) <https://www.sberbank-ast.ru> в сети Интернет размещено извещение № 21000028500000000201 о проведении Аукциона.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации города Кирова от 31.10.2023 № 4662-п «О торгах на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:003800:1595».

Согласно извещению о проведении Аукциона заявки на участие принимаются с 11.12.2023 до 17.01.2024.

Дата определения участников аукциона – 18.01.2024 13:30.

Дата, время проведения аукциона – 22.01.2024 10:00.

В соответствии с протоколом об определении участников Аукциона к участию в торгах были допущены 6 участников.

Согласно протоколу об итогах Аукциона участие в торгах приняли три участника, победителем было признано ООО «ФОРТУНА».

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме установлен статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

1. Согласно пп. 8 и 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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, или находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за

исключением случаев, указанных в данных подпунктах.

Вместе с тем здания, строения, сооружения должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат при выставлении такого земельного участка на аукцион.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Согласно имеющейся в материалах дела выписке из ЕГРН от 15.08.2023 какие-либо объекты недвижимости, имеющие статус «актуальные, ранее учтенные», на земельном участке, который является предметом Аукциона, отсутствуют. Какие-либо иные доказательства, подтверждающие, что объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 43:40:003800:1595, является недвижимостью в силу качественных критериев, указанных в ст. 130, 131 ГК РФ, в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, довод Заявителя о том, что земельный участок с кадастровым номером 43:40:003800:1595 не может быть предметом Аукциона, так как на нем находится объект недвижимости, является несостоятельным.

Данный вывод коррелируется с судебной практикой (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.06.2019 № 309-ЭС19-10454 по делу № А60-256102018).

2. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов в нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал в извещении о проведении Аукциона все сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (не указана информация о возможности подключения к сетям связи) отклоняется Комиссией Кировского УФАС России в силу следующего.

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вместе с тем, как указала ФАС России, в своих разъяснениях от 27.12.2019 «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения. Сети связи не относятся к сетям инженерно-технического обеспечения.

Информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения была указана в извещении о проведении Аукциона, а также на официальном сайте.

3. Относительно довода Заявителя о том, что в извещении о проведении Аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, который является предметом Аукциона, в силу чего Организатором торгов нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, Комиссия Кировского УФАС России сообщает следующее.

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. При этом, требование об обязательном указании в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в пределах территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, отсутствует.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов 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 (абз. 3 п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Земельному участку, который является предметом Аукциона, на основании распоряжения заместителя главы администрации города Кирова, главного архитектора от 03.07.2023 № 936-арх был установлен вид разрешенного использования «склад». На основании данного распоряжения были внесены сведения в ЕГРН относительно вида разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, организатором торгов, в соответствии с требованиями пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, была указана надлежащая информация в отношении вида разрешенного использования и категории земельного участка.

4. Также является необоснованным довод Заявителя о том, что заявка на участие в Аукционе нарушает требования, установленные Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения», так как она не содержит цель получения согласия, его срок и объём получаемых персональных данных, в силу следующего.

Согласно п. 6 ст. 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа.

Аукцион проводился на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ».

В соответствии с п. 4.1.8 Регламента Универсальной торговой платформы «Сбербанк-АСТ», утвержденного 25.01.2024 Генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» (далее - Регламент), оператор УТП в рамках выполнения предусмотренных настоящим Регламентом обязанностей осуществляет обработку персональных данных, полученных от Пользователей и необходимых исключительно для достижения целей, для которых персональные данные были направлены оператору УТП, в соответствии с требованиями законодательства о персональных данных.

В силу п. 4.1.9 Регламента одной из целей обработки персональных данных является оказание услуг по участию в процедурах закупок/продаж, проводимых на УТП.

Срок обработки персональных данных оператором УТП равен 10 годам (п. 4.1.11, 11.1 Регламента).

Согласно п. 4.1.12 Регламента оператор УТП обеспечивает получение согласия Пользователя на обработку персональных данных как неавтоматизированным, так и автоматизированным способом в указанном Пользователем объеме, совершение с ними указанных Пользователем действий для достижения целей обработки персональных данных.

Пользователь с момента регистрации или с момента входа в закрытую часть электронной площадки считается присоединившимся к настоящему Регламенту (п. 4.1.7 Регламента).

Таким образом, заявка на участие в Аукционе содержит все необходимые

реквизиты, предусмотренные Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения».

Кроме того, оператором электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» 20.01.2023 утверждена Политика в отношении обработки персональных данных в АО «Сбербанк- АСТ».

На основании изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать необоснованной жалобу <...> на действия департамента муниципальной собственности администрации города при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:003800:1595. Местоположение: Кировская область, городской округ город Киров, поселок Захарищевы, ул. Эстрадная, земельный участок 6а, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склад, территориальная зона – зона коммунальных объектов ПК-7, площадь – 14 510 +/- 38 кв.м. (извещение № 21000028500000000201 на сайте torgi.gov.ru).

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Заместитель председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>