

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Ставропольскому краю**

Адрес: 355003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

Телефон/факс: (8652) 35-51-19 Пресс-служба: 35-14-11

E-mail: to26@fas.gov.ru.

С

**Орган, действия которого обжалуются:**

**Организатор торгов:** Управление имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края

Адрес: 356800, Ставропольский край, г Буденновск, ул. Пушкинская д. 113

Контактное лицо: Маркарова Юлия Геннадьевна

Тел.: +7(86559)73004

Адрес электронной почты: oiizo@yandex.ru

**ЖАЛОБА**

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 21000003220000000099, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Дата и время публикации извещения: 08.02.2024, 12:00 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 09.02.2024, 08:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 11.03.2024, 12:00 (МСК). Дата рассмотрения заявок: 12.03.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 14.03.2024, 09:00 (МСК).

**Предмет аукциона:** право на заключение договора аренды земельного участка:

**Лот № 1** – земельный участок, государственная собственность на который не разграничена. Категория земель – земли населенных пунктов. Ограничения прав на земельный участок – не установлены. Цель предоставления земельного участка – строительство индивидуального жилого дома, адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Буденновский муниципальный округ, п. Искра, ул. Первомайская, по смежеству с домом 21, площадь земельного участка - 1400 кв.м. Кадастровый номер 26:20:110204:974, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

**Начальная цена предмета аукциона:** 2 611 рублей 01 копейка;

**Шаг аукциона:** 78 рублей 33 копейки.

**Сумма задатка для участия в аукционе:** 2 480 рублей 46 копеек.

**Срок аренды:** 20 лет.

Я, Гильфанова Юлия Сергеевна, подавала заявку на участие в аукционе по представленному и была противоправно не допущена до участия в нем. В соответствии с данным основанием я хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения

Указанные нарушения, помимо недопуска, не позволили мне 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. Незаконный отказ в допуске меня, в качестве участника представленного аукциона:**

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Первый факт нарушения напрямую связан с незаконным отказом в допуске меня как участника аукциона. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, основанием недопуска стало: Гильфанову Ю.С. не допустить к участию в аукционе в связи с тем, что заявка на участие в аукционе подана по неустановленной в извещении о проведении электронного аукциона форме (пп.1 п.8 ст. 39.12 ЗК РФ), а именно заполнены не все пункты заявки (в п. 16 – не указано контактное лицо по вопросам аукциона, фактический адрес).

В ходе подачи заявок мной были предоставлены все достоверные сведения и весь список, необходимых для участия в аукционе, документов (в соответствии с извещением и с Земельным кодексом РФ). Требования о предоставлении информации о контактном лице по вопросам аукциона считаю незаконным, так как указанная информация уже была представлена в указанной заявке, а ее дублирование нелогично. Такое основание касается и фактического адреса, так как информация обо всех возможных адресах также была мной предоставлена в указанной заявке.

Представленная заявка была подана мной в соответствии со всеми правилами, указанными площадкой и законодателем. А заявление организатора аукциона, о непредоставлении вышеуказанных сведений, явно является противоправным и создано для того, чтобы отсеять часть участников, что, собственно, и произошло. Из-за незаконности представленных требований было отсеяно двое участников в указанном аукционе, что прямо нарушает не только земельное законодательство, но также и законодательство в сфере защиты конкуренции.

Таким образом, считаю законным аннулирование аукциона по представленному лоту, так как были грубо нарушены наши права, как участников данных торгов.

Для подтверждения своей позиции прилагаю к представленной жалобе копию своего паспорта, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, документ, подтверждающий внесение задатка.

## **2. 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 N 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 [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) видом разрешенного использования земельного участка указывается: Жилая застройка, но уже в соответствии с извещением видом является: для индивидуального жилищного строительства. 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.

## **3. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки:**

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 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 основные, 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.

В абзаце восьмом Письма делается вывод о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, что соответствует земельному законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации 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 данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Аналогичная позиция в части обязанности указания всех видов разрешенного использования в извещении отражена в **решение Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56** и в **Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187**.

**Подход отраженный 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, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) **и практикой антимонопольных органов** (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

#### **4. Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП:**

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

В извещении указано следующее: *«Организатор торгов сообщает о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заключается договор аренды земельного участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату. Плата взимается в соответствии с Регламентом электронной площадки, постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 N 564 "О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров" (вместе с "Правилами взимания операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы*

*с лица, с которым заключается контракт по результатам проведения электронной процедуры, закрытой электронной процедуры")».*

Однако, пункт 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ обязывает указывать в извещении РАЗМЕР взимаемой с победителя платы, а не ссылки на сторонние ресурсы и нормативные акты.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

#### **5. Отсутствие в извещении банковских реквизитов счета для перечисления задатка:**

В соответствии с пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с извещением о проведении аукциона невозможно обнаружить никакой информации, касающейся банковских реквизитов счета для перечисления задатка (организатор лишь ссылается на сторонний ресурс). Организатор аукциона не посчитал нужным указать в извещении данные реквизиты, чем прямо нарушил требования нормы пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Представленное обстоятельство имело большие шансы привести к недопуску некоторых участников аукциона, чем прямо нарушило требование законодателя в сфере защиты конкуренции на указанных торгах.

#### **6. 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.

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, срок его получения и объём 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 должна обладать информацией о целях, 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 соответствие с требованиями, установленными к содержанию согласию на обработку персональных данных.

На основании всей приведенной аргументации, считаю проведенные торги незаконными и, как следствие, из результаты недействительными, а действия организатора аукциона – противоречащими Российской правовой системе. В связи с этим вижу необходимым аннулирование результатов представленного аукциона и проведение новых торгов по тому же лоту, но уже в соответствии с законом Российской Федерации.

На основании изложенного, в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ,

Прошу:

1. Признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Управления имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать результаты аукциона по данному лоту недействительными;
4. Провести новые торги по тому же лоту аукциона в соответствии с законом;
5. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
6. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Заявка на участие в аукционе;
3. Документ, подтверждающий внесение задатка.

25.03.2024 г. \_\_\_\_\_