

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

Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, д. 81"Д"

Телефон/факс: (391) 211-00-00

E-mail: to24@fas.gov.ru.

**От Гильфанова Дмитрия Игоревича**

Адрес регистрации: 394065, Воронежская область, г.

Воронеж, проспект Патриотов, д. 22, кв. 57

Адрес для корреспонденции: 394065, Воронежская

область, г. Воронеж, проспект Патриотов, д. 22, кв. 57

Телефон: 8-909-213-60-54

Адрес электронной почты: 89515454754@mail.ru

**Орган, действия которого обжалуются:**

**Организатор торгов:** Отдел имущественных отношений, архитектуры и строительства администрации Уярского района

Адрес: 663920, Красноярский край, Уярский р-н, г

Уяр, ул. Ленина д. 85

Контактное лицо: Дейберт Нина Александровна

Тел.: +7(39146)22556

Адрес электронной почты: kio-uyar@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: № 21000005780000000198, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Дата и время публикации извещения: 17.11.2023, 07:48 (МСК+4). Дата и время начала подачи заявок: 17.11.2023, 08:00 (МСК+4). Дата и время окончания подачи заявок: 18.12.2023, 12:00 (МСК+4). Дата рассмотрения заявок: 19.12.2023. Дата и время начала проведения аукциона: 20.12.2023, 09:00 (МСК+4).

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

**Лот № 1** - земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, Кадастровый номер: 24:40:0310301:444, Площадь: 3999, Местоположение: Россия, Красноярский край, Уярский район, с. Ольгино, 930 км (слева) федеральной дороги «Байкал», Виды разрешенного использования: Размещение автомобильных дорог. Начальная цена предмета аукциона: 8 364 руб. 91 коп. (восемь тысяч триста шестьдесят четыре рубля 91 копейка) (без учета НДС) – 15 % от кадастровой стоимости предмета аукциона. Шаг аукциона: 250 руб. 94 коп. (двести пятьдесят рублей 94 копейки) (без учета НДС) (3% начальной цены предмета аукциона).

Я, Гильфанов Дмитрий Игоревич, являлся участником торгов по представленному лоту аукциона. На этом основании хочу заявить о существенных нарушениях, допущенных со стороны организатора аукциона в ходе его проведения.

Указанные нарушения 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. В соответствии с пп. 1, п. 8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 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 **кодом 7.2.1 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412)** размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

Первое обнаруженное мной нарушение связано со сроком заключения договора аренды между организатором аукциона и потенциальным победителем аукциона. Так в соответствии с аукционной документацией срок аренды земельного участка лота № 1 составляет 49 лет. Также необходимо отметить, что в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков на территории лота № 1 предполагается строительство сооружений. Следовательно, вышеуказанный срок является незаконным, так как он противоречит **пп. 1, п. 8, ст. 39.8 ЗК РФ** и не подпадает к исключениям, предусмотренными данной статьей.

Указанное обстоятельство может привести по прошествии 10 лет к изъятию у победителя данного предмета аукциона ввиду незаконности указанного срока, что делает борьбу за данный участок опасной и бессмысленной.

**2. В соответствии с пп. 3 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 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 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).

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков 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.

**3. 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. Данная информация носит основополагающий характер и является жизненно необходимой для последующего использования земельного участка по назначению.

**4. 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 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. 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 никакого согласия на обработку персональных данных, следовательно, и обязательных в соответствии с приказом условий, а именно: не содержит цель получения согласия, его срок 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.

**6. 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).

В соответствии со сведениями из ЕГРН, представленными на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), на территории лота № 1 существуют два ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Но в соответствии с извещением о проведении аукциона организатор торгов указал лишь на одно из них. Следовательно, он не предоставил полную информацию об ограничении прав на земельный участок, что может привести к неправильному использованию земельного участка победителем аукциона и как итог к изъятию такого земельного участка.

На основании всей приведенной аргументации, считаю проведенные торги незаконными и, как следствие, 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 Отдела имущественных отношений, архитектуры и строительства администрации Уярского района;
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.

Гильфанов Дмитрий Игоревич

30.12.2023 г.

---