



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/10/18.1-2647/2024

01.08.2024

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22, в ред. Приказа от 08.06.2023 № 250/23) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;

члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

организатора торгов – Администрация Камышловского муниципального района в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (624860, Свердловская область, г. Камышлов, ул. Гагарина, д. 1а, далее – Администрация Камышловского МР) – представитель – <...> (заместитель председателя Комитета по управлению имуществом);

оператора электронной площадки – Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер» (121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23а, пом. 1), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 15581-ЭП/24 от 24.07.2024) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Камышловского МР, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000003280000000109, на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 22000003280000000109 на сайте <https://i.rts-tender.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, Камышловский район, с. Обуховское, ул. Школьная, 45 Б, общей площадью 6874 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый № 66:13:2201002:2011. Разрешенный вид использования согласно выписке из ЕГРН – склад,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 01.08.2024. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. от 26.07.2024 № ЕВ/13295/24) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, - <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом, а согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 и п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов.

Случай, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Согласно ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган). Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона послужило Постановление Администрации Камышловского муниципального района от 10.06.2024 № 324-ПА «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с местоположением: Свердловская область, Камышловский район, село Обуховское, улица Школьная, 45 Б».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно п.1 Извещения о проведении аукциона организатором торгов является Камышловский районный комитет по управлению имуществом Администрации

Камышловского муниципального района.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 13.06.2024 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 22000003280000000109), на сайте ЭТП <https://i.rts-tender.ru> (№ 22000003280000000109).

Заявки на участие в аукционе принимались с 14.06.2024 с 10:00 по 15.07.2024 в 12:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 17.07.2024 в 10:00.

Дата и время проведения аукциона – 19.07.2024 в 10:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № U22000003280000000109-4 от 17.07.2024 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме (далее – Протокол № U22000003280000000109-4 от 17.07.2024) на участие в торгах поступило 4 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие) организатора торгов.

Согласно Протоколу № U22000003280000000109-5 от 19.07.2024 о результатах аукциона (далее – Протокол № U22000003280000000109-5 от 19.07.2024) победителем признан <...>.

Обжалование совершенных при организации и проведении торгов действий (бездействия) согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте www.torgi.gov.ru, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Протокол от 19.07.2024 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 19.07.2024, в то время как жалоба <...> направлена 23.07.2024. т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

Доводы

<...> в жалобе ссылается на следующие нарушения при организации и проведении торгов.

1) На территории земельного участка находятся парковка и асфальтированное покрытие. В связи с данным фактом можно сделать прямой вывод о том, что указанными земельными участками пользуются третьи лица, поскольку дороги и покрытия занимают место на территории земельного участка. Данный факт означает, по сути, наличие на территориях земельных участков сервитутов.

2) На территории земельного участка находится здание капитального характера (согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egpr365.ru), информация о котором отсутствовала в аукционной документации. Таким образом, организатор торгов незаконно выставил на торги земельный участок, поскольку указанное здание не передается в аренду одновременно с земельным участком.

3) Организатор торгов в нарушение пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не предоставил полную информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно не указал в извещении о проведении аукциона информацию о сетях связи.

4) В извещении о проведении торгов в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции. В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в извещении о проведении аукциона (Склад), на территории земельного участка предполагается размещение объектов капитального строительства (на основании Классификатора). В связи с данным фактом организатор торгов обязан предоставлять в извещении о проведении аукциона полные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства).

5) Организатор торгов в нарушение п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

6) Организатором торгов нарушены требования Приказа Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения», так как заявка на участие не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно не содержит цель получения согласия, срок его получения и объем получаемых персональных данных.

Возражения

1) Согласно выписке из ЕГРН от 29.07.2024 какие-либо объекты недвижимости, сервитуты, иные ограничения прав в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют. Представленными фотографиями также подтверждается отсутствие деятельности каких-либо лиц, отсутствие парковок, асфальтированных площадок и иного имущества (благоустройства территории), свидетельствующих о ведении хозяйственной деятельности на рассматриваемом земельном участке.

2) На земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Данный факт подтверждается выпиской из ЕГРН от 29.07.2024, согласно которой на земельном участке с кадастровым № 66:13:2201002:2011 отсутствуют кадастровые номера иных объектов недвижимости. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 12

Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, которые представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН. Публичная кадастровая карта представляет собой онлайн-сервис, размещенный в сети Интернет, в котором воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН. Сервис имеет справочный характер и не является первоисточником сведений.

3) Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения указаны организатором торгов в составе извещения о проведении аукциона. Отсутствие информации о возможности подключения к сетям связи связано в первую очередь с отсутствием гарантирующего поставщика на территории Камышловского муниципального района. Поставщики услуг связи не относятся к субъектам естественных монополий и на территории Камышловского муниципального района действует несколько поставщиков данного вида услуг. В сложившейся ситуации отсутствие информации о технологическом присоединении объектов капитального строительства к сетям связи не нарушает права участников торгов, поскольку каждый из них имеет возможность выбора средств (сетей) связи в зависимости от своей потребности.

4) В соответствии с ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 имеет вид разрешенного использования: «Склад» (пункт 6.9. Классификатора). Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки сформирован в территориальной зоне П2, функциональная зона по Генеральному плану поселения: коммунально-складская зона. В извещении о проведении аукциона размещена информация согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Обуховское сельское поселение Камышловского района Свердловской области (утв. решением Думы от 05.12.2019 № 104). Согласно данным Правилам предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. Таким образом, организатором торгов размещена достоверная и актуальная информация со ссылкой на нормативные документы органа местного самоуправления, установившего допустимые параметры разрешенного строительства.

5) В извещении о проведении аукциона указано, что размер платы оператору за участие в электронном аукционе обозначен в разделе «тарифы» универсальной электронной

площадки ООО «РТС-тендер», а также указана ссылка, по которой можно ознакомиться с размером платы - <https://www.rts-tender.ru/tariffs/platfomi-property-sales-tariffs>.

б) При регистрации на электронной площадке ООО «РТС-тендер» заявитель в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» посредством электронной подписи дает согласие на обработку персональных данных в целях участие в аукционе, включая сбор, обработку и хранение персональных данных пользователей, Данное согласие позволяет Оператору торговой площадки обеспечить возможность организации торговых процедур и участия заявителя в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом электронной площадки. Согласие на обработку персональных данных является конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным. В данной ситуации согласие на обработку персональных данных даётся в форме, позволяющей подтвердить факт его получения форме. Согласно ч. 9 ст. 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных. Требования к содержанию согласия на обработку персональных данных установлены Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения». Для исполнения требований Приказа № 18 о персональных данных, при формировании заявка на участие в аукционе на электронной площадке, в сведениях о 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 заявитель 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. Таким образом, наличие в составе заявки, подаваемой участником аукциона на сайте оператора электронной площадки, заявления, подтверждает согласие участника на обработку персональных в соответствии с требованиями Закона о защите персональных данных. Форма заявки на участие в электронном аукционе также содержит согласие заявителя на обработку и опубликование в средствах массовой информации, на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети интернет персональных данных в соответствии с Законом о персональных данных. При этом, в ЗК РФ отсутствует требование о необходимости предоставления согласия на обработку персональных данных.

Выводы

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об 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).

Статьей 3 Закона об информации установлено, что правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты

информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 6).

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11, п. 3.2 ст. 39.13 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); информацию о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с п.п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.

В извещении о проведении аукциона указана следующая информация:

Допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки **Обуховского сельского поселения**, утвержденными решением Думы **Обуховского сельского поселения** от **05.12.2019 г. № 104**.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1.1) Максимальная площадь земельного участка: не подлежит установлению

1.2) Минимальная площадь земельного участка: не подлежит установлению

1.3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 3 м

1.4) Предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению

1.5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: за исключением видов использования: 70 %; 2.7.1 хранение автотранспорта: не подлежит установлению; 3.1 коммунальное обслуживание: не подлежит установлению; 6.8 связь: не подлежит установлению

2) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1.2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

2.1) Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89

«Генеральные планы промышленных предприятий» - не нормируется.

2.2) Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - не нормируется.

2.3) Нормируемая площадь земельного участка гаража: минимальная площадь гаражей - не нормируется; максимальная площадь под строительство и установку отдельно стоящих и в гаражных объединениях гаражей граждан 40 кв. м.; площадь существующих гаражей граждан - по фактическому пользованию; площадь гаражей производственного назначения под строительство - по расчётным показателям.

2.4) Допускается размещение объектов с санитарно-защитной зоной, не более – 50 м.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Водоснабжение – **техническая возможность подключения отсутствует (письмо МКП «Обуховское» от 04.06.2024 г. № 73).**

Канализация – **техническая возможность подключения отсутствует (письмо ООО «Водоканал-сервис» от 04.06.2024 г. № б/н).**

Теплоснабжение – **техническая возможность подключения отсутствует («Обуховское» от 04.06.2024 г. № 73).**

Газоснабжение – **техническая возможность подключения существует при соблюдении определенных условий (письмо АО «ГАЗЭКС» от 28.05.2024 г. № 1630).**

Также на сайте www.torgi.gov.ru и <https://i.rts-tender.ru> размещены вышеуказанные письма АО ГАЗЭКС, ООО «Водоканал-сервис», МКП «Обуховское».

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564) - размер платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе обозначен в разделе «тарифы» универсальной электронной площадки ООО «РТС-тендер» (ознакомиться можно по ссылке <https://www.rts-tender.ru/tariffs/platform-property-sales-tariffs>).

Более того, поскольку заявки на участие в аукционе принимались до 15.07.2024, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 15.07.2024, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 23.07.2024. Жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.