



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012  
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14  
e-mail: to64@fas.gov.ru

штамп  
регистрации

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

РЕШЕНИЕ 064/01/18.1-1713/2023

о признании жалобы обоснованной

АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЕКАТЕРИНОВСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ОБЛАСТЬ САРАТОВСКАЯ, РАЙОН  
ЕКАТЕРИНОВСКИЙ, РАБОЧИЙ  
ПОСЕЛОК ЕКАТЕРИНОВКА, УЛИЦА  
50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 90  
zem2015@list.ru

Мануковский Е.Ю.  
degtyareva\_yv@mail.ru

**РЕШЕНИЕ 064/01/18.1-1713/2023**  
**о признании жалобы обоснованной**

9 января 2024 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. П.Э. Кошманов – заместитель руководителя, председатель Комиссии;
2. И.К. Маклецова – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. А.П. Алексеев – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Мануковского Е.Ю. на действия организатора торгов – Администрации Екатериновского муниципального района Саратовской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 22000166620000000014, Лот №3, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

**УСТАНОВИЛА:**

18.12.2023 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Мануковского Е.Ю. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации



2024-154

Екатериновского муниципального района Саратовской области (далее-Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка №22000166620000000014, Лот №3.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором аукциона были допущены нарушения действующего законодательства.

*Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.*

08.11.2023 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №22000166620000000014 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

Предметом Аукциона является земельный участок, площадью 5 500 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Екатериновский муниципальный р-н, с/п Кипецкое, кадастровый номер: 64:12:130102:360, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Размещение объектов электросетевого хозяйства. Ограничения в использовании нет.

Как следует из доводов жалобы, Организатор аукциона неверно определил срок аренды земельного участка.

Согласно подп. 9 п. 21 ст. 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.

Из положений п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что 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.

В соответствии с информацией, представленной в Извещении, срок аренды земельного участка по лоту №3 составляет 5 лет. Площадь земельного участка 5500 кв.м.

Согласно п. 1 Приказа Минстроя России 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) 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 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу. Вводимый настоящим приказом срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, не применяется при выполнении инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и строительства уникальных объектов капитального строительства.

В соответствии с Приложением «Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства)» к Приказу на объекты площадью от 5000 м<sup>2</sup> до 10 000 м<sup>2</sup> срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, составляет 33 месяца.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

По лоту № 3 - 66 месяцев или 5 лет и 6 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству, в связи с чем довод жалобы признается обоснованным.

Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов не указана информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно п. 4 ст. 21 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).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», вид разрешенного использования «Размещение объектов электросетевого хозяйства», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК 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.

Информация по лоту №3 Извещения не содержит информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Организатор торгов не присутствовал на рассмотрении жалобы и не представил доказательств, опровергающих довод Заявителя.

На основании вышеизложенного данный довод признается обоснованным.

Согласно доводу Заявителя, Организатором аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Исходя из подп. 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).

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно п. 4 ч.1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки 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 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.

Как следует из Письма Федеральной антимонопольной службы от 25.09.2020 №ИА/83159/20 организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Извещение содержит информацию о виде разрешенного использования земельного участка по лоту №3 «Размещение объектов электросетевого хозяйства»

В Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 содержится Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор).

Наименованию вида разрешенного использования земельного участка «Энергетика» соответствует описание вида «Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1».

Вместе с тем, в Извещении о проведении торгов не указаны основные и дополнительные виды разрешенного использования земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки.

На рассмотрении жалобы Организатор торгов не присутствовал, доказательств опровергающих вышеизложенное не представил, в виду чего данный довод признается обоснованным.

Согласно доводу жалобы, заявка, являющиеся приложением к извещению противоречит положениям действующего законодательства.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных) заявка обязана содержать согласие участника торгов на обработку Организатором торгов и ЭТП его персональных данных.

Согласно ч. 1 ст. 9 Закона 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.

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.

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).

Как следует из содержания довода Заявителя, заявка не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно не содержит цель получения согласия, его срок и объём получаемых персональных данных. Организатор торгов обязан был разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу №18 или привести форму заявки в соответствие с требованиями, установленными к содержанию согласия на обработку персональных данных.

Установленные требования к содержанию заявки не противоречат

требованиям Закона о персональных данных. Кроме того, действующим законодательством не предусмотрено требование о размещении в составе Извещения формы согласия на обработку персональных данных согласно Приказу №18.

Представитель Заявителя на рассмотрении жалобы не присутствовал, доказательств иного не представил.

При таких обстоятельствах довод жалобы не нашел своего подтверждения.

Как следует из довода жалобы, извещение содержит противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка.

Согласно Информационной карте по Лоту № 3 на Официальном сайте вид разрешенного использования земельного участка: «Энергетика».

Согласно Извещению по лоту №3 разрешенное использование: «Размещение объектов электросетевого хозяйства».

Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 содержит Классификатор, согласно которому наименованию вида разрешенного использования земельного участка «Энергетика» соответствует описание вида «Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1».

Таким образом, вид разрешенного использования «Энергетика» является основным, включающим в себя «Размещение объектов электросетевого хозяйства», соответственно нарушения в действиях Организатора торгов не выявлено, в виду чего данный довод признается необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Мануковского Е.Ю. на действия организатора торгов – Администрации Екатериновского муниципального района Саратовской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 2200016662000000014, Лот №3 обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель  
комиссии:

П.Э. Кошманов

Члены комиссии:

И.К. Маклецова

А.П. Алексеев