

Калининградское УФАС России

Калининградская область, город
Калининград, Барнаульская ул., д.4

E-mail: to39@fas.gov.ru

Комитет муниципального имущества
и земельных ресурсов администрации
городского округа «Город
Калининград»

г. Калининград, площадь Победы, д. 1
E-mail: gorovec@klgd.ru

Жалоба в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

Заявитель: Дергач Дмитрий Сергеевич. **Адрес:** Приморский край, Октябрьский район, с. Покровка, ул. Красноармейская, д. №44. Телефон: 8-993-499-60-44.

E-mail: dergach29051978@bk.ru.

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Номер извещения: № 21000007890000000146, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1: право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:131604:1113 по ул. Калязинской в г. Калининграде для строительства магазина.

Я Дергач Дмитрий Сергеевич являюсь добросовестным участником товарного рынка по аренде земельных участков. На протяжении ведения своей длительной хозяйственной деятельности я заключил более 30 договоров аренды и купли-продажи земельных участков.

Специфика торгов, проводимых в форме аукциона предполагает определение победителя по ценовому предложению заявленным в ходе торгов для чего мне требовались определенные гарантии и информация.

Для формирования ценового предложения, мне как участнику Аукциона нужна гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем через суд.

Данные нарушения создают для меня, как для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

Согласно части 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается **не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов** либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если **заключение договора не осуществлено по результатам торгов**, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в **течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов** либо в случае, если

предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Договор по данному аукциону не заключен. Предметом аукциона, является земельный участок.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

Таким образом, за защитой своих прав я обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.

Жалоба не подавалась ранее в связи с большим количеством проводимых торговых процедур в которых я лично приманно участие и из-за большого объема информации, я подробно знакомлюсь с извещением только перед процедурой торгов и кроме того, резюмирую, что органы местного самоуправления при осуществлении своей деятельности в первую очередь должны основываться на соблюдении закона.

Соответственно, подавая заявку на участие в Аукционе я проявляю доверие к органам местного самоуправления, как того требует действующая Конституция РФ и досконально не изучаю положения документации из-за необходимости серьезного количества времени.

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к Аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

1. Организатор торгов не указал в извещении все виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны к которой относится земельный участок.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 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 частями 2 и 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 пункту 4 части 1 статьи 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.

Указание всех установленных ПЗЗ видов разрешенного использования для территориальной зоны к которой относится земельный участок, делает его наиболее привлекательным. Такие действия не могут повлечь негативные последствия в виде увеличения НМЦК, так как стоимость аренды определяется исходя из вида разрешенного использования, установленного в качестве основного в ЕГРН. Данный подход подтверждается многочисленной судебной и антимонопольной практикой и способствует увеличению ценовых предложений.

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.

Земельный участок по лоту № 1 относится к территориальной зоне П-4, которая согласно ПЗЗ предполагает несколько основных видов разрешенного использования, а также условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Данный подход отражен 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, дело № А60-30216/2018, дело № А60-46186/2018, дело № А60-12538/2020, дело № А60-20349/2020) и практикой антимонопольных органов (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, Решение Тульского УФАС России от 24.03.2023 по делу N 071/10/18.1-272/2023, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2023 по жалобе N 034/10/18.1-88/2023, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4627/2020, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4624/2020, Решение Алтайского УФАС России от 08.12.2023 по жалобе N 022/10/18.1-1444/2023, Решение Краснодарского УФАС России от 10.08.2023 № 023/10/18.1-3746/2023 и т.д.).

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона лишает его права выбрать наиболее перспективный вид разрешенного использования и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в извещении, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В связи с изложенным информация о видах разрешенного использования обязана содержаться в извещении, а не в приложенном файле, что означало бы для участников возможность изменения вида разрешенного использования без нарушения положений пункта 17 статьи 39.8 ЗК РФ.

2. 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 части 1 статьи 9 Федерального закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», (далее – Закон 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 части 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» (далее – Приказ № 18).

В заявке указано: «даю согласие на получение, обработку, использование моих персональных данных, в том числе, но не исключительно, передачу соответствующим государственным органам Российской Федерации и Калининградской области (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области; Управление Федеральной налоговой службы по Калининградской области; Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области и т.п.) с целью проверки; достоверности и полноты сведений, указанных в настоящем заявлении. Я подтверждаю, что ознакомлен с аукционной документацией и порядком включения моих персональных данных в аукционные протоколы и их опубликовании»

Заявка не содержит информацию о сроке согласия на обработку персональных данных, как того требует Приказ № 18.

Таким образом, Организатор торгов обязан разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу № 18 или привести форму заявки в соответствии с требованиями, установленными к содержанию согласию на обработку персональных данных.

ЗК РФ обязывает Организатора торгов совершать определенные действия при проведении торгов. Совершая данные действия Организатор торгов обязан самостоятельно принять меры для совершения таких действия в соответствии с положениями Российского законодательства.

ЗК РФ не содержит требований к форме заявки, однако содержит положения, исполнение которых невозможно без получения согласия на обработку персональных данных.

В случае конфликта нормативно-правовых актов между собой, наибольшей юридической силой обладает нормативно-правовой акт, регулирующий и расширяющий конкретный регулируемый объект.

В настоящем случае в целях исполнения положений ЗК РФ, требующие публикацию и обработку моих персональных данных необходимо обязательное соблюдение специального федерального закона, который регулирует именно такие действия - Закон о персональных данных.

Согласно статьи 7 Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных), операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Организатор торгов в силу Российского законодательства, является оператором, осуществляющим обработку моих персональных данных, кроме того Организатор торгов публикует данные сведения на ЭТП и Официальном сайте.

Отсутствие понимания о сроке даче такого согласия (срока хранения моих персональных данных у Организатора торгов), а также о том будут ли они передаваться третьим лицам - нарушает мои права, как потенциального участника Аукциона и не дает сделать взвешенное решение об участие в Аукционе.

3. Проект договора аренды не содержит ограничений, установленных в отношении земельного участка.

В выписке ЕГРН на данный земельный участок, установлено следующие:

«Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.2075 от 18.11.2015, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 и п.5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74., вид/наименование: Санитарно-защитная зона предприятий - автохозяйства УВД по Калининградской области и зонального центра Кинологической службы Калининградского УВД, тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, индекс: 236000, номер: б/н, дата решения: 28.07.2015, номер решения: 50-124-р, наименование ОГВ/ОМСУ: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.799 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 14.10.2021, номер решения: Исх-37592/04, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 31.12.2020, номер решения: 1899-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.802 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 14.10.2021, номер решения: Исх-37592/04, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 31.12.2020, номер решения: 1899-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)».

Однако, проект договора аренды не содержит такой информации, как и обязательств арендатора о соблюдении таких ограничений.

Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Любые договоры, заключаемые на территории Российской Федерации обязаны соответствовать положениям гражданского законодательства.

Существенные условия договора аренды определены в гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Ограничения, обременения, установленные на земельном участке, являются существенными условиями договора аренды.

Согласно части 1 статьи 454 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, договор аренды, как указывалось в жалобе обязан содержать существенные условия о предмете договора – обременения и ограничения использования земельного участка.

В связи с изложенным, размещенный в составе извещения проект договора вопреки требованиям ГК РФ не содержит таких условий, что приводит в случае его подписания к его не заключенности, что в свою очередь ставит под сомнение участие в Аукционе.

Кроме того, предметом Аукциона является только 1 лот и договор сформирован под конкретный предмет Аукциона, что подтверждает его содержанием.

Кроме того, договор не содержит пустых полей в части ограничений/обременений, которые могут быть заполнены в соответствии с ЕГРН после победы в Аукционе.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов обязан был составить проект договора аренды, который будет подписывается в редакции размещенной на Официальном сайте надлежащим образом.

4. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 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 информационном сообщении на Официальном сайте указано: «В соответствии с регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru».

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

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

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении аукциона приведя его в соответствие с действующим законодательством.

05.02.2024
Сергеевич

Дергач Дмитрий