

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Пензенской области**

Адрес: 440000 г. Пенза ул. Урицкого, 127

Телефон/факс: (8412) 55-14-02/(8412) 52-03-70

E-mail: to58@fas.gov.ru.

От

Адрес регистрации:

Адрес для корреспонденции:

Адрес электронной почты:

Орган, действия которого обжалуются:

Организатор торгов: Управление муниципального
имущества г. Пензы

Адрес: 440000, г. Пенза, пл. Маршала Жукова, д. 4

Контактное лицо: Литвинова Марина Игоревна

Тел.: +7(8412)686361

Адрес электронной почты: uprim_penza@mail.ru

ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 21000016520000000263, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 26.01.2024 15:51 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 27.01.2024 00:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 06.03.2024 23:59 (МСК). Дата рассмотрения заявок: 07.03.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 11.03.2024 10:00 (МСК).

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка:

Лот № 3 – земельный участок

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Пензенская обл., Пенза г., Железнодорожный р-н, Дружбы ул., 48.

Площадь: 390 кв. м. **Кадастровый номер:** 58:29:2014004:1284.

Разрешенное использование (назначение): стоянка транспортных средств (код 4.9.2).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Начальная цена: размер ежегодной арендной платы – 140 092,29 руб.

Срок аренды: 10 лет.

Размер задатка: 84 055,37 руб. – 60% начальной цены.

Шаг аукциона: 4 202,77 руб. – 3% начальной цены.

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, а также в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, основанием недопуска стало: Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ).

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).

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 отказов было отсеяно часть 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. На территории земельного участка лота № 3 обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц:

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 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Второе нарушение было мной обнаружено в ходе изучения информации, взятой из публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egr365.org. В соответствии с данной информацией на территории земельного участка лота № 3 находится парковочная зона и дорога (дорожное покрытие). В связи с данным фактом можно сделать прямой вывод о том, что указанным земельным участком пользуются третьи лица, так как указанные парковка и дорога занимают место практически на всей территории земельного участка лота № 3. Данный факт означает, по сути, наличие на территории земельного участка сервитута. Сервитут представляет собой ограничение прав на земельный участок, а как видно из смысла вышеуказанной нормы ЗК РФ организатор аукциона обязан предоставлять всю информацию об ограничениях прав на земельный участок, но он этого не делает. Следовательно, были ограничены законные права участников аукциона на важную информацию о предмете торгов, а также незаконно увеличены затраты для приведения представленного земельного участка в соответствие с законом (для последующего его использования по назначению).

Для подтверждения своего аргумента прилагаю к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной кадастровой карты.

3. Не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:

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 видом разрешенного использования земельного участка (*Стоянка транспортных средств*) на территории лота № 3 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. Организатор аукциона лишь ссылается на сторонний нормативный акт, что прямо нарушает требования законодателя указывать представленную информацию непосредственно в тексте извещения о проведении аукциона.

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.

4. 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.).

5. 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: *«Допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка либо договор аренды такого участка, платы за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».*

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.

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 Федерального 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.

Подаявая 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 согласия 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 Управление муниципального имущества г. Пензы;
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. Скриншоты публичной кадастровой карты (egpr365.org);
3. Заявка на участие в аукционе;
4. Документ, подтверждающий внесение задатка.

23.03.2024 г. _____