



17.09.2018 г.чс

Раймисла И.И.
1980

АНСБКОМУ А.Ю.
20.08.18

Управление Федеральной антимонопольной службы по СК
335003, г. Ставрополь, ул. Тельмана, 38А

Заявитель:



Организатора торгов

Наименование АДМИНИСТРАЦИЯ КОЧУБЕВСКОГО
муниципального РАЙОНА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Адрес: 357000, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, РАЙОН
КОЧУБЕВСКИЙ, СЕЛО КОЧУБЕВСКОЕ,
УЛИЦА ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. ДОМ 64

Телефон: 8865 9020151

Факс:

E-mail: krm.zakaz@yandex.com

Косачковское лицо: Давидович Денис Витальевич

ЖАЛОБА

по поводу оспаривания о проведении торгов
по лотам № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8, № 9, № 10, № 12, № 13
в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

Мне стало известно о нарушении норм действующего
законодательства по проведению аукциона на право
заключения договоров аренды.

По моему мнению, ущемляются существенные нарушения
порядка организации и проведения торгов, в том числе на установление в
конкурсной документации требований, оговоренных в законе
относительно участия в конкурсе.

Моей стороной были обнаружены существенные нарушения
организации и проведения аукциона на основании аукционной
документации утверждённой постановлением Администрации
Кочубевского муниципального района Ставропольского края от 19 июля
2018 года № 645, в связи, с чем моя сторона обращается с жалобой
жалобой.

Изложение о проведении аукциона и аукционная документация не
содержат в должном объеме сведений предусмотренных ст. 448 ГК РФ, то
есть не отвечает требованиям п. 2 ст. 448 ГК РФ.

В статье 36.11. СК РФ (Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка,
находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право
заключения договора аренды земельного участка, принадлежащего в государственной или
муниципальной собственности) указаны:

1. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, принадлежащего в
государственной или муниципальной собственности, принимается на основании договора
продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности
(далее далее - аукцион), принимается уполномоченными органами, в том числе по заявлению
гражданина или юридического лица.

2. Заключается обязательное двух- и более земельных участков, находящихся в
государственной или муниципальной собственности, в один лот аукцион, если иное не
предусмотрено федеральным законом.

3. Объявление земельного участка для продажи или предоставления в аренду путем
проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного
самоуправления и подготовка и проведение аукциона осуществляются в соответствии с
законом.

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом формы реализации земельного
участка в случае, если такой земельный участок принадлежит организации и отсутствует
утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение привлеченными органами мероприятий в отношении земельного участка,
объемом которых предусмотрено проектом изданных нормативных правовых актов органов
земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом. У
государственной администрации, осуществляющей работу, в результате которой обеспечивается
исполнение обязательств, связанных с реализацией для осуществления государственного
капитального строительства, связанных с реализацией участка (далее - подготовкой работ);

3) осуществление по созданию заявки участника аукциона (далее - участником)
капитального участка земельного участка, в том числе государственной регистрации права на него, в
капитальном случае оформления земельного участка из заклада, для земельного участка,
государственная собственность на котором не зарегистрирована;

4) изучение технической оценки земельного участка (технической экспертизы)
объекта и оценка инвестиционно-технологического обеспечения, за исключением случаев, если в
соответствии с действующим законодательством земельное участие не приватизируется
вместе с объектами жилищной, социальной, в случае проведения аукциона на право
заключения договора аренды земельного участка для жилищного использования территории
или ведения другого хозяйства;

5) принятие уполномоченными органами решения о проведении аукциона.

6. Проведение аукциона, в таком объеме земельного участка для его продажи или
предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе
уполномоченных и подготовленных земельных участков гражданские или коммунальные лица. В
таком случае образования земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в соответствии
порядок;

1) подготовка инвестиционного проекта реализации земельного участка гражданами или
юридическим лицом с целью реализации земельного участка, если земельный участок подлежит
образованию в не учтенном проектом межевания территории, в границах которой предусмотрено
образование земельного участка.

1034
Вх. № 108 от 19.09.18
18

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданами или юридическими лицами схемы расположения земельного участка за границей в случае обращения земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъекта Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов.

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок подлежит образованию, а не утверждению проекта межевания территории, а участок, который подлежит образованию земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка.

3) обращение уполномоченных органов власти или структурных подразделений, предусмотренных пунктами 16, статьи 11.19 настоящего Кодекса в подпунктах 5 - 9, 13 - 19 пункта 3 настоящей статьи, при этом в заявлении не указывается ни заявителя и срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения в ее утверждении и при наличии иной схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии акта об изъятии земельного участка. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания отказа заявителя.

В случае, если не имеет место ни одно из указанных оснований об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрение такого органа власти, осуществляется рассмотрение заявки одним из способов, предусмотренных в пункте 10 статьи 11.19 настоящего Кодекса, либо иным способом, установленным законодательством Российской Федерации, в том числе путем проведения аукциона или проведения торгов. Уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка подписанием такого решения об утверждении земельного участка.

Рассмотрение поданного заявления об утверждении схемы расположения земельного участка осуществляется до принятия решения об утверждении либо отклонения заявки рассматриваемого земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении заявки на рассмотрение схемы расположения земельного участка.

4) общественные заинтересованные лица, участвующие в процессе межевания территории или образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утверждением в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемы расположения земельного участка, за исключением заявлений заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц либо заявлениям индивидуальных заявителей на предоставление кадастровые работы в целях образования земельного участка, без участия заинтересованных или иных уполномоченных органов от уполномоченного органа.

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, в том числе государственной регистрацией права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением заявлений заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц либо заявления индивидуальных заявителей на предоставление кадастровые работы в целях образования земельного участка, без участия заинтересованных или иных уполномоченных органов от уполномоченного органа.

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с участием кадастрового номера участка земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением в государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть проданом, куплен или приобретен в соответствии с подпунктами 1, 2 - 19 пункта 3 настоящей статьи.

8) получение кадастровых сведений о земельном участке (технических сведений) об объекте и о сети инженерно-технических объектов, за исключением сетей, если получение сведений необходимо для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть приобретен аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 12 пункта 3 настоящей статьи.

9) передача уполномоченным органам власти или другим организациям, предусмотренных пунктом 11 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем для месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о предоставлении аукциона либо решения об отказе в предоставлении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

3. Заявления об утверждении схемы расположения земельного участка, сделанные в соответствии с пунктом 10 статьи 11.19 настоящего Кодекса, принимаются органом власти по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи заявления, если они ведутся в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", к требованиям к их форме утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Уполномоченный орган при наличии в заявлении формы согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

7. В случае, если в соответствии с основными видом разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство здания (сооружения), предусматривающее залоговую земельную участок, осуществляются путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или купуона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

До 01.11.2020 действует отказ в аукционе по продаже или аренде земельного участка, осуществляемый в государственной или муниципальной собственности по основаниям Закона субъекта РФ, против с основаниями п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса (ФЗ от 23.06.2014 N 171-ФЗ).

8. Земельный участок, входящий в государственной или муниципальной собственности не может быть предоставлен в аренду, если:

1) граница земельного участка подлежит уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован на землях не разграничен земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определен предельные параметры, разрешенный строительный район, реконструкция, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусмотрена возможность строительства здания, сооружения, объекта недвижимости (технического приспособления) объекта и сетям инженерно-технического назначения, за исключением случаев, если отсутствуют сведения о технических условиях;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях (технических приспособления) объекта и сетям инженерно-технического назначения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусмотрена возможность строительства здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения добытого сырья;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешение использования или разрешения использования земельного участка на установление разрешения на использование земельного участка, указанных в заявлении о предоставлении аукциона.

3.1) земельный участок, полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельного участка в случаях, не предусмотренных законодательством земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, установленные в заявлении о предоставлении аукциона (п. 3.1 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ).

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев разрешения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях аренды или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.38 настоящего Кодекса и размещение которого не предусмотрено использованием такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, в таком случае проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположения на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Совершенно обоснованно, Организатор торгов установил задаток в размере 95 % от годовой суммы арендной платы предмета аукциона по Лоту № 1-13.

При этом не учитывал п. 3.2. Проекта Договора аренды по Лоту № 1-13 в котором было указано: «...3.2. Арендная плата вносится Арендатором в бюджет Кочубеевского муниципального района Ставропольского края (Отдел имущественных и земельных отношений АКМР СК) ежемесячно, равными долями 15-го числа следующего месяца за отчетным».

Таким образом, Организатор торгов требует от Претендента торгов оплатить задаток за 11 месяцев вперед, т.е. также действия Организатора торгов не являются суммой задатка, а является предоплата арендной платы 95% за год.

Приняв участие, что задаток в размере, превышающим 95% от годовой арендной платы по Лоту № 1-13 является необоснованным и несправедливым.

По моему мнению, Организатор торгов, установив обоснованно высокой размер задатка в 95 % от размера годовой арендной платы пытается исключить из круга участников аукциона субъектам малого предпринимательства (микропредприятием), для которых эта сумма несет исключительную финансовую нагрузку и является препятствием для приобретения земельных участков для предпринимательской деятельности (в том, числе расширившая вид деятельности предпринимателя или общества).

Вместе с тем, с учетом норм материального права правомерно обоснованно вверное самостоятельное установление размер задатка не является явной своей целью или пренебрежением к организационно-хозяйственной конкуренции»

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" целью этого Закона является обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы эконимической деятельности в Российской Федерации защита конкуренции и создание условий для эффективности функционирования товарных рынков.

Сфера применения Закона определена статьей 3, согласно которой Закон распространяется на отношения, связанные с защитой конкуренции, в том числе с предпринимательской и прочим экономическою деятельностью и некоммерческой конкуренцией, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральным органам исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные государственные функции указанных органов, филиалы или организации.

Пунктом 7 статьи 4 Закона №135-ФЗ, конкуренция определяется как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в самостоятельном порядке осуществлять на общем рынке обращение товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с частью 1 статьи 10 ГК РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Статьей 15 Закона №135-ФЗ предусмотрено, что федеральным органам исполнительной власти, органам местного самоуправления, иным органам запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Глава 4 Закона о защите конкуренции запрещает антимонопольные требования к торгам, закупкам товаров или на товары, особенности заключения договоров с федеральными организациями и лицами, заключивших договоров и отклонении государственного и муниципального имущества.

В частности, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 17 Закона №135-ФЗ, при проведении торгов, задаток котировок или на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) включение организатором торгов, задаток котировок или заключениям действительности от участника; 2) создание участникам торгов, задаток котировок или исключительным условиям торга; запроса котировок преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок; 4) участие организатора торгов, задаток котировок или заказчика и (или) работников организатора торгов, задаток котировок или работников заказчика в торгах, запросе котировок.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено общее правило, в силу которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих передачу владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не запрещалась на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурса для аукциона на право заключения этих договоров.

Таким образом, возможность не осуществлять в определенных целях Прямых требований к заключению договоров аренды задатка не является в принципе, а участие в торгах самостоятельного установления размер задатка не является обоснованным и несправедливым.

Средствладельцы, арендаторы задатком в размере 95% от годовой арендной платы и заключенный участник аукциона в установленном законодательством не соответствуют критерию целесообразности возможности.

При этом организатором торгов предложенные ему право по установлению размера задатка должно быть использовано добросовестно, с соблюдением положений законодательства о недопущении ограничения конкуренции на том или ином товарном рынке (если этот не был бы участником требований ст. 447 ГК РФ об обязательном проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка).

Приняв участие тот факт, что Организатор торгов установил размер задатка в размере 95% от размера годовой суммы аренды по Лоту № 1-13 ограничил свободный доступ на участие в аукционе, в том числе для субъектов, которые возможно не располагали денежными средствами в полном объеме, не обходимыми для внесения арендной платы и для реализации иных обязанностей арендатора по договору аренды, но не имели возможности одновременно внести установленный организатором торгов задаток (в размере 95% вместо 20%), или выполнять условия предусмотренные в п. 3.2. Проекта Договора аренды по Лоту № 1-13.

В силу части 2 статьи 17 Закона №135-ФЗ наряду с установленными частью 1 статьи запретами при проведении торгов, если организатором или заказчиком торгов являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральным законом или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Нарушение прав, установленных названной статьёй, является основанием для признания соответствующих торгов недействительными, или постановлении о проведении торгов.

Жалобы (заявления) хозяйствующих субъектов на ограничение их возможностей в получении прав и исполнении государственного или муниципального имущества путем установления необоснованно высокой величины суммы залога является достоянием осмущением для признания действий организатора торгов нарушающими правовые запреты, установленные статьёй 17 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, в нарушение требований пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона в Документах при проведении аукциона установил избыточные требования для участия в торгах, которые создают для потенциальных участников аукциона дискриминационные барьеры в виде организационных, денежных и финансовых затрат, что, в свою очередь, ограничило доступ лиц к участию в аукционе и привело (могло привести) к ограничению конкуренции между участниками аукциона.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, действия организатора торгов, описанные в установленном неправомерным действующим законодательством РФ требования к заявителям, являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ в предмет аукциона также должно входить сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования аукционного сообщения (за исключением случаев, если в соответствии с вступившим в законную силу решением земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

В ходе анализа заявления № 020816.6279523/02 информация, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, комиссия может при рассмотрении настоящего дела установить, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам газо, теплоснабжения не описаны.

Следство ч.8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если отсутствуют сведения в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям

инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешением использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства здания, сооружения, и в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В данном случае при анализе документов по извещению о проведении торгов 200718/18/13866329/01 Организатор аукциона и Администрация при формировании извещения не в полной мере соблюдены требования ч. 3. ч. 4, ч.8, п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п.2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения юсти нижшерю - технического обеспечения» - совокупность инженерных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Согласно п.8 ст. 39.11 ЗК РФ следует, что земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения.

Даная позиция подтверждается решением УФАС по Ульяновской области от 13.11.2015 по делу №12792/04-2015, а также решением Арбитражного суда Ульяновской области от 02.12.2015 г. по делу №А72-13679/2015.

Данное мое утверждение подтверждается следующим примером, например как это указано в решении Оренбургского УФАС России по делу № 06-18-04/2016 при проведении открытого аукциона (лицензия 081215/1276090/01, лоты № 1,2,3) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предоставляемых под строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания для населения.

Таким образом, действия организатора торгов, выразившиеся в размещении на сайте torgi.gov.ru при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, обязательной в соответствии с частью 2) статьи 39.11 ЗК РФ информации о предмете аукциона, могла повлечь экономические последствия, поскольку препятствовало формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принимать участие в аукционе.

В отношении Лота № 1, № 2, № 3.

В соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, установленным законодательством Кемеровского областного района Ставропольского края от 18 июля 2018 года № 645 законодатель Кемеровского областного района Ставропольского края сообщать о проведении торгов на право заключения договоров аренды в купле-продажу земельных участков, в форме аукциона, открытого на состав участников и по форме подачи заявок.

Таким образом были выявлены:

1) Лот №1. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:150706:11, площадью 2478 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли. Местоположение: Старокопеевский край, Котубесский р-н, с. Котубесское. Начальная цена арестной платы за земельный участок, согласно отчету № 178-12/17 об определении начального размера рыночной стоимости жилой арестной платы за земельный участок, составляет 196000 рублей 00 копеек в год.

2) Лот №2. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:150706:13, площадью 1638 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов технического обслуживания и автомобильных местоположений. Старокопеевский край, Котубесский р-н, примерно 250 м на север от центра, пересечение ул.Левина и Крайней в с. Котубесском. Начальная цена арестной платы за земельный участок, согласно отчету № 277-12/17 об определении начального размера рыночной стоимости жилой арестной платы за земельный участок, составляет 83000 рублей 00 копеек в год.

3) Лот №3. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:150706:15, площадью 960 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения ширин, местоположение: Старокопеевский край, Котубесский район, примерно 100 м по направлению на север от ориентира, пересечение улиц Левина и Крайней в с. Котубесское. Начальная цена арестной платы за земельный участок, согласно отчету № 281-12/17 об определении начального размера рыночной стоимости жилой арестной платы за земельный участок, составляет 69000 рублей 00 копеек в год.

При этом если сопоставить аукционную документацию и фактическое расположение земельных участков по Лоту № 1, № 2, № 3, то эти земельные участки находятся на территории общины поселенцев в виде земельных насаждений (деревья), которые являются основанием для отказа в проведении аукциона по Лоту № 1, 2, 3 и соответственно данных земельных участков в качестве самостоятельных объектов.

При этом свободному доступу к этим земельным участкам согласно публичной кадастровой карты не имеется. При этом эти земельные участки не возможно будет использовать по своему назначению.

Обременение земельного участка - это ограничение законными способами использования данной земли. Обременением называется на основе закона или по договору, заключенному владельцем участка.

Земельные насаждения - совокупность деревьев, кустарников, травянистых растений и живого законченного покроя не оформленного территории.

Одна из земель насаждений - система административно-правовых, организационно-хозяйственных, экономических, культурно-просветительских и агрохозяйственных мероприятий, направленных на сохранение, восстановление или улучшение выполнения насаждениями определенных функций.

К составной территории объекта пользования относятся лесоводы, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса, в том же земляные участки с обременением предоставляем земельным насаждений с живым плодово-ягодным покроем.

Подразделение земель насаждений - лесничество, территориальное, лесническое и иное учреждение, которое приняло в управление территорию, лесоводные системы, участки и живого насажденного покроя, в том же задержание почвы в зоне земель насаждений проводит мероприятия.

Увеличение земель насаждений - парковое или выделение земель насаждений, которое возможно из габеля или утрату в качестве элементов ландшафта.

При этом ни в отчете об оценке предмета Лота № 1, № 2, № 3, ни постановлении от 10 июля 2018 года № 645, ни в иной аукционной

документации не содержится сведения об обременениях в виде наличия на земельных участках многолетних зеленых насаждений (деревья, кустарников и т.д.), что существенно влияет на законность проведения аукциона, т.к. данная зеленая зона является территорией общего пользования, и нарушается ч. 2 ст. 448 ГК РФ (в которой указано: 2. Если иное не предусмотрено законом, изъятие или проведение торгов должно быть субординировано организаторам не позднее чем за тридцать дней до их проведения). Изъятие должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях подлежащих изъятию земель и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участка в торгах, определенных лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене».

Сельские территории области включены - это сельскими территориями, предназначенными для размещения форм отдыха жителей в гостях с Котубесского.

В соответствии со статьей 61 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" земельный фонд городских поселений, сельских поселений представляет собой совокупность территорий, на которых расположены лесные и иные насаждения, в том числе в лесных зонах, посадочных зонах, и других определенных территорий в границах этих поселений.

Охрана зеленого фонда городов и поселков последних предусматривает систему мероприятий, обеспечивающих сохранение и развитие зеленого фонда и обеспечивающих нормативами экологической обстановки и охраны благоприятной окружающей среды.

В пункте 18 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ указано: «8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом купли, продажи или аренды земельного участка, если: 18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах общего пользования; территория объекта государственной собственности или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельных участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона».

Таким образом, выставляемая на аукцион земельные участки с кадастровым номером 26:15:150706:11, 26:15:150706:13, 26:15:150706:15 являются участками общего пользования, имеют охранную зону, земельные насаждения, что является основанием для отказа в проведении аукциона, в том числе предоставления земельного участка без аукциона, в соответствии с пунктом 5.1, пунктом 18 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

В уведомлении Лота № 9.

В соответствии со статьей 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации Котубесского муниципального района Старокопеевского края от 18 июля 2018 года № 645 администрация Котубесского муниципального района Старокопеевского края сообщает о проведении торгов на право заключения договоров аренды и купли-продажи земельных участков, в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок.

Таким образом был выявлен:

- Лот №9. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:250701:685, площадью 61 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства многоквартирной жилой застройки. Старокопеевский

прд. Хонубекаевский район, село Благовеще, участок промышленный к участку по улице Чкалова, 2 в. Началась этап арестной платы за земельный участок, согласно отчета № 95-03/18 об определении небольшого размера рыночной стоимости голубой кирпичной плиты за земельный участок, составляет 5110 рублей 00 копеек в год. Раймер задатка 4854 рубля 50 копеек. Шаг аукциона: 150 рублей 00 копеек».

При этом заинтересованные лица не учли следующие обстоятельства, что рассмотрение земельных участков (платионов, яблонь) на оставшихся общественных транспортах якобы оказывает негативное влияние на безопасность дорожного движения (Строительные нормы и правила (СНиП) 2.07.01-89), а также не соответствует ГОСТ Р 52766-2007 «Барьеры автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования».

При рассмотрении данной жалобы необходимо учесть новую позицию, изложенную в решении Арбитражного суда СК от 27.06.2018 г. по делу А63-17219/2017 указали: «... Искателям исторически дана оценка (образна деятельность в торговле, предусмотренной статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), арбитражный суд не вывел оснований для удовлетворения заявленных требований. Как видно из материалов дела, на основании постановления главы города Ставрополя от 28.06.2004 № 2897 между предпринимателем (арексипир) и КУМЭИ (арендодателем) был заключен договор аренды от 18.08.2004 № 3988 (далее - договор) земельного участка площадью 36 кв.м с кадастровым номером 26:12:011604:184, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Доваторца, в квартале 329 для проектирования и установки торгового павильона в составе земельного участка, кадастровый номер которого указан в статье 329 постановления № 1206 от 08.11.2007 № 259-ФЗ «Уста автомобильного транспорта в субъекте Российской Федерации» от 11.03.2017 с привлечением фотокарты от 07 июля 2017 года администрацией в соответствии с пунктом 4 статьи 222 ГК РФ выдано постановление № 1206 о споре самовольной постройки - здание павильона в квартале 329 на территории общего пользования. Считаю указание постановление незаконным и нарушающим права и законные интересы предпринимателя, поскольку постановление незаконно принята у него права на использование земельного участка с кадастровым номером 26:12:011604:184 на основании документа аренды от 18.08.2004 № 3988, который, по мнению предпринимателя, следует считать необязательным на неопределенный срок, а с тем, что администрация не предпринимала какие-либо меры к изъятию участка либо к изданию постановления о прекращении договоров аренды-ошибкой... Как видно из условий договора аренды от

18.08.2004 № 3988, земельный участок с кадастровым номером 26:12:011604:184, принадлежащий на праве собственности предпринимателю торговым павильоном по ул. Доваторца, в квартале 329 был предоставлен в пользование предпринимателю для целей проектирования и установки торгового павильона в составе незавершенной постройки (без права капитального строительства). Земельным кодексом РФ установлен принцип первого использования земельных участков, согласно которому правам собственника земельного участка на его принадлежность в той или иной мере и разрешено использование земельного участка в соответствии с содержанием технических характеристик земельного участка (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7 ЗК РФ). Определена земельные участки общего пользования, предусмотренные статьей 262 ГК РФ указать, что граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений изымать из не застроенной для общего доступа земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и использовать или распоряжаться на этих участках. Прерогатива общества в пределах допустимых законом и закона гражданам и также собственным использованием земельного участка. Статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к территории общего пользования относятся территории (в том числе площади, улицы, проспекты, набережные, скверы, бульвары), которыми безразлично используются неопределенный круг лиц. Под площадью понимается подготавливается линия, которая обозначает существующую, планируемые (имеющиеся, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (далее) границы территории, занятых линейными объектами и (или) предназначенными для размещения линейных объектов. Пунктом 12 статьи 35 ЗК РФ и пунктом 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О протиптизации государственных и муниципальных имущества" устанавливается запрет на предоставление земельных участков в составе земель общего пользования (пешеход, улицы, проходы, автомобильные дороги, набережные, парки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты). Предоставление в аренду земельного участка образованного за счет территории общего пользования, осуществляется региональными органами местного самоуправления. Исполнительная власть территории, осуществляющая управление земельным участком, предусмотренной проектной документацией территории общего пользования Правовая позиция о недобросовестности предпринимателя в пользование земельного участка территории общего пользования, предусмотренной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2011 № 15248/10. Отказываясь пункт выделен в пункте 11 статьи 2 Федерального закона от 08.11.2007 № 259-ФЗ "Уста автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта" как место остановки транспортных средств по маршруту регулярных перевозок, оборудованное для посадки, высадки пассажиров и ожидания транспортных средств. Отказываясь пункт, согласно пункту 3 статьи 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", является объектом обустройства автомобильных дорог. Разрешением Государственной службы дорожного хозяйства Министерства транспорта Российской Федерации от 23.05.2003 №ОС-460/Р в целях обеспечения портирования транспортной базы дорожного хозяйства и установления общих технических требований к зданиям автомобильных остановок, прилегающих к участкам автомобильных дорог и их обустройству техническими средствами организации дорожного движения введен в действие и реконструирован в соответствии с 01.06.2003 стандарт отрасли ОСТ 218.192-2003 "Автомобильные остановки на автомобильных дорогах. Общие технические требования" (далее - стандарт отрасли). В силу пункта 3.1.3.10, 3.1.6 стандарта отрасли, автомобильная остановка является элементом обустройства остановки, предназначен для упрощения посадки, ожидающих прибывающих пассажиров от остановки остановочных пунктов-клиентских факторов (осадки, остановки, остановки, весты и т.п.), может быть завершено типа для открытого (в виде навеса). Репетитивное в помещении (на пешеходной автомобильной дорожке) в отношении допустимости. Торговые ящики допускаются размещать за пределами посадочных

муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка государственной или муниципальной собственности, в этих случаях указав: 4. Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что Косыгина Н.О. не воспользовалась правом обжалования действий организатора торгов на основании выданной записки, в части несогласия с условиями аукционной документации, а также с условиями проекта договора, заключаемого инвесторской частью инвестирования. Таким образом, согласовывая с условиями аукциона, в том числе проекта договора, что подтверждается подписанной Косыгиной Н.О. запиской, принял на себе обязательства по заключению договора и/или аукционной документации в случае присвоения его победителем, на условиях, определенных проектом договора.

Из данного вытекает, что в случае несогласия с условиями аукционной документацией, в частности с условиями предоставления аукциона, заинтересованная сторона должна была обратиться в УФАС по СК с заявленной жалобой.

На основании изложенного, согласно нормам ГК РФ, ЗК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРИНИМАЮ:

1. Принять жалобу [REDACTED] на действия Организатора торгов по извещению № 290718/13866329/01 по Лоту № 1, Лоту № 2, Лоту № 3, Лоту № 4, Лоту № 5, Лоту № 6, № 7, № 8, № 9, № 10, № 12, № 13 – обоснованной.

2. Приостановить проведение аукциона по извещению № 290718/13866329/01 по Лоту № 1, Лоту № 2, Лоту № 3, Лоту № 4, Лоту № 5, Лоту № 6, № 7, № 8, № 9, № 10, № 12, № 13, назначенного на 27.08.2018 г.г.

3. Анулировать аукционную документацию по проведению аукциона по извещению № 290718/13866329/01 по Лоту № 1, Лоту № 2, Лоту № 3, Лоту № 4, Лоту № 5, Лоту № 6, № 7, № 8, № 9, № 10, № 12, № 13, назначенного на 27.08.2018 г.г.

