

В Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Ставропольскому краю  
Руководителю Управления  
М.И. Исмаилову

355000, Ставропольский край,  
город Ставрополь, ул. Ленина, д.384  
to26@fas.gov.ru.

Заявитель (лицо подающее жалобу):

Исмаилов Михаил Иванович  
г. Ставрополь, Ставропольский край,  
ул. Ленина, д. 384  
т. 87922 22 22 00  
e-mail: to26@fas.gov.ru  
Номер факса отсутствует.

Орган, действия которого обжалуются (Организатор  
торгов):

Управление имущественных отношений администрации  
Минераловодского муниципального округа  
Ставропольского края  
ИНН 2630046625 КПП 263001001  
ОГРН 1152651028166  
Юридический адрес  
357212, край Ставропольский, р-н Минераловодский, г.  
Минеральные воды, ул. 50 лет октября д. 87а  
Телефон: +7(87922)61621  
Адрес электронной почты: komitet-zemlya@mail.ru

### Жалоба

на нарушения законодательства о защите конкуренции в порядке ст.  
18.1 Федерального закона "О защите конкуренции"

на проведение электронного аукциона по извещению  
№22000058120000000035; Лот № 3, Процедура №22000058120000000035 на право  
заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером  
26:23:140207:429, площадью 1 000 м2, вид разрешённого использования  
земельного участка: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках,  
опубликованному на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

21 марта 2024 года на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было опубликовано  
извещение №22000058120000000035 о проведении электронного аукциона по (Лот

№ 3 Процедура №22000058120000000035 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:23:140207:429, площадью 1 000 м<sup>2</sup>, вид разрешённого использования земельного участка: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках).

Электронная площадка: РТС-тендер.

Дата и время начала подачи заявок 22.03.2024 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок 18.04.2024 17:00 (МСК).

Дата проведения торгов 22.04.2024 11:00 (МСК).

Заявитель является участником указанного аукциона, что подтверждается данными официального сайта и Протоколом рассмотрения заявок участников от 19.04.2024 года (прилагается).

Организатором торгов допущены существенные нарушения закона, что является основанием для признания данных торгов недействительными, для выдачи предписания организатору торгов, для привлечения организатора торгов к административной ответственности.

1.В сведениях о лоте указаны противоречивые, недостоверные сведения о форме собственности на реализуемый земельный участок с кадастровым номером 26:23:140207:429: **муниципальная собственность.**

Между тем, права муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером 26:23:140207:429 не зарегистрированы. А в силу норм ст. 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется только после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами не установлено иное.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки не является препятствием для распоряжения только теми земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Соответственно, указанный земельный участок до регистрации на него права муниципальной собственности не подлежал отчуждению на торгах.

В случае же, если указанный земельный участок относится к категории участков, государственная собственность на которые не разграничена, то сведения, указанные в лоте о данном участке недостоверны.

При этом в тексте извещения о данном участке указано, что право государственной собственности на земельные участки не разграничено.

Кроме того, согласно п.2 ст. 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ, предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется: **органом местного самоуправления муниципального округа.**

В силу норм **статьи 39.2. Земельного кодекса РФ**, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти **или органом местного самоуправления в пределах их компетенции** в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

Согласно п. 2 ст. 125 ГК РФ, от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Управление имущественных отношений не относится к числу органов местного управления (ст. 34 ФЗ от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статья 28 Устава Минераловодского муниципального округа). А является лицом (но не органом местного самоуправления), не имеющим полномочий согласно федеральному закону и Уставу по осуществлению государственных полномочий.

Реализация полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена относится к **государственным полномочиям**, что подтверждается нормами закона и судебной практикой Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 N 9-АПГ15-20, Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 28.09.2016 N 59-АПГ16-9, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23.06.2014 по делу N А63-11680/2013 и др).

Государственные полномочия согласно п.1 ст. 37 Устава Минераловодского муниципального округа реализуются Администрацией Минераловодского муниципального округа. Отдельные государственные полномочия, передаваемые для осуществления органам местного самоуправления, осуществляются органами местного самоуправления муниципальных районов, органами местного самоуправления муниципальных округов и органами местного самоуправления городских округов, если иное не установлено федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации (ч.3 ст. 19 ФЗ от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Указанное в извещении об аукционе постановление администрации Минераловодского муниципального округа Ставропольского края от 26.10.2023 г. № 2420 не предусматривало проведение повторного аукциона по оспариваемому Лоту №3.

2. Также недостоверны данные об участке, указанные в Сообщении на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, о виде разрешённого использования земельного участка (сведения о Лоте). На сайте <https://torgi.gov.ru/> указан вид участка: Ведение личного подсобного хозяйства **на полевых участках**.

Согласно официальным данным публичной кадастровой карты (на сайте <https://pkk.rosreestr.ru/>), разрешенным использованием участка указано: для ведения личного подсобного хозяйства (**приусадебный земельный участок**).

**В тексте извещения указан вид участка: приусадебный участок.**

Согласно нормам статьи 4 ФЗ от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве", цели использования полевых участков и приусадебных участков различны. Приусадебный участок используется для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, а полевой земельный участок используется за пределами границ населенного пункта (п.1 статьи 4).

Приусадебный земельный участок используется не только для производства сельскохозяйственной продукции, но также и для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений (п.2 статьи 4).

А полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений (п.3 статьи 4).

Таким образом, условия предоставления прав на земельный участок являются неопределенными и противоречивыми.

Кроме того, 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 (правовая позиция в Письме ФАС России 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 в зоне, к которой относятся земельные участки (Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела N N А60-46186/2018, А60-30216/2018, решение Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56, Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187).

Чему не соответствуют документы об оспариваемых торгах.

3. Победитель аукциона по Лоту № 3 Кузьменко Евгений Анатольевич был необоснованно допущен к участию в аукционе, его заявка не соответствовала предусмотренным требованиям.

На сайте <https://torgi.gov.ru/> не размещены все документы касаясь данного аукциона, в частности отсутствуют заявки участников, отсутствует протокол об итогах аукциона.

Были допущены следующие нарушения проведения аукциона, повлекшие неправильное определение цены аукциона и подтверждающие незаконность действий организатора торгов и недействительность торгов.

В нарушение положений п. 3 ст. 39.11. ЗК РФ, не получена информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Не указание организатором торгов сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и отсутствие соответствующих сведений в составе аукционной документации не только является прямым нарушением законодательства, но и приводит к сокращению круга потенциальных участников торгов, а также на конечную стоимость данного земельного участка.

В нарушение пп.2 пункта 8 ст. 39.11. ЗК РФ на земельный участок не было зарегистрировано право муниципальной собственности, что исключало проведение аукциона.

В нарушение пп.3 п. 8 ст. 39.11. ЗК РФ, в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не были определены предельные параметры разрешенного строительства, что исключало проведение аукциона.

В ст. 38 Градостроительного кодекса РФ указано, что 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.

В Извещении по лоту № 3 указан только максимальный процент застройки в границах земельного участка и максимальная площадь капитальных объектов. Остальные параметры не определены.

В отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что исключало проведение аукциона (пп.4 пункта 8 ст. 39.11. ЗК РФ).

Земельный участок, согласно Извещению, полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона пп.5.1. пункта 8 ст. 39.11. ЗК РФ. В извещении было указано о наличии ограничений приаэродромной территории: запрещении размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; объектов, не предназначенных для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и

заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объектов, не относящихся к инфраструктуре аэропорта.

Таким образом, использовать земельный участок до снятия данных ограничений в использовании невозможно.

В нарушение норм п. 14 ст. 39.11. ЗК РФ, начальная цена предмета аукциона была определена неверно, что также ограничило круг возможных участников аукциона.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В извещении не указано каким именно образом определена начальная цена. Цена определена неверно.

Согласно извещению, торги должны быть проведены на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер» по адресу: [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru). А по факту торги проведены по другому адресу: <https://i.rts-tender.ru/>. Что ограничило круг участников, нарушило требования п. 21 ст. 39.11. ЗК РФ, ввело в заблуждение участников торгов.

В нарушение требований п. 21 ст. 39.11. ЗК РФ в извещении не указаны **дата, время и порядок проведения аукциона**, что также содержит неопределенность и ограничило круг участников (то есть не ясно, когда собственно аукцион должен начаться и продолжаться). А в извещении содержится только указание на дату, время и место **подведения итогов** электронного аукциона (финальная стадия аукциона).

В нарушение требований п. 16 ст. п. 16 ст. 9.12. ЗК РФ, протокол о результатах аукциона на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола не размещен.

Согласно пункту 1.2. договора аренды, ограничения использования земельного участка изложены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью. Но при этом к аукционной документации выписки из ЕГРН не были приложены. Таким образом, до участников аукциона и потенциальных участников (неопределенного круга лиц) информация доведена не полностью.

Таким образом, при проведении торгов были нарушены антимонопольные требования к торгам, которые ограничивают конкуренцию, нарушают порядок проведения торгов и определения победителя, ограничивают доступ к участию в торгах, нарушают права и законные интересы заявителя. Что требует пресечения нарушений со стороны организатора торгов, а также предотвращение нарушения прав участников.