

2386



индивидуальный предприниматель

ул. ... 3,

ОГРН

ИНН

22.12.2022 года

Управление Федеральной антимонопольной службы по СК
335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384
электронная почта: to26@fas.gov.ru

Ставропольское УФАС Росс
Рег. номер 9595/22
зарегистрирован 22.12.2022



Заявитель:

Индивидуальный предприниматель

Организатор торгов:

Наименование организации: УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ПРЕДГОРНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Адрес: 357350, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, Р-Н Предгорный, СТ-ЦА Ессентукская, УЛ. НАБЕРЕЖНАЯ, д. Д. 5

Телефон: +78796151790

Факс: 88796152011

E-mail: uizo_apmr_sk@mail.ru

Контактное лицо: Бейгаразова Екатерина Олеговна

ЖАЛОБА № 1

по извещению о проведении торгов № 22000145350000000014
по лоту № 1, № 2, № 3 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

Организатор аукциона: Управление муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края на основании распоряжения администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края и от 08.11.2022 № 462-р «О проведении

аукциона, открытого по составу участников на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов» проводит торги в форме аукциона открытого по форме подачи предложений о цене.

Организатор аукциона и Продавец – Управление муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края.

Дата и место проведения аукциона: **20.12.2022** года в **10.00** часов по адресу: Ставропольский край, Предгорный округ, ст. Ессентукская, ул. Набережная, д. 5, 1 этаж малый зал.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с **18.11.2022** года с **8.30** до **16.45** (кроме выходных и праздничных дней), перерыв с 13.00 до 14.00, по адресу: Ставропольский край, Предгорный округ, ст. Ессентукская, ул. Набережная, 5, 2 этаж, кабинет 29.

Дата окончания приема заявок **15.12.2022, 16.45.**

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка было опубликовано на сайте torgi.gov.ru (извещение о проведении торгов № 22000145350000000014).

Организатор аукциона обязан организовать надлежащим образом процесс фиксации и проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

При этом в случае нарушения порядка члены комиссии аукциона должны нести риск неблагоприятных последствий, возникших в связи с неправильными действиями, которые ненадлежащим образом организовали проведение аукциона по извещению № 22000145350000000014.

Так, в протоколе о результатах аукциона по продаже на заключение договоров аренды земельных участков № 42 от 21.12.2022 г. должны быть указаны достоверные сведения, в том числе об Участниках аукциона или сведения о их представителях (номер доверенности и дата доверенности, позволяющая проверить полномочия для допуска к участию в аукционе 21.12.2022 г.).

Если обратиться к Организатору то, он фиксировал ход проведения аукциона только путем частичной аудиозаписи, видеозапись не велась.

Если прослушать аудиозапись аукциона от 21.12.2022 г., то фактическое проведение аукциона не соответствует письменному протоколу о результатах аукциона по продаже на заключение договоров аренды земельных участков № 42 от 21.12.2022 г..

Регистрация участников происходила без проверки полномочий, лиц явившихся на аукцион, без проверки паспорта Участника, доверенностей представителей допущенных участников, и которые явились на аукцион в 10.00. 21.12.2022 г., по этому поводу отсутствует аудиозапись аукциона от 21.12.2022 г..

В аудиозаписи протокола от 21.12.2022 г. отсутствует сведения о времени и начале регистрации участников, именно кто явился и

зарегистрировался на аукционе 21.12.2022 г. их фамилии (не указан период времени в письменном протоколе № 42 от 21.12.2022 г.).

В письменном протоколе № 42 от 21.12.2022 г.:

- не правильно указано место проведения аукциона (вместо 1 этажа аукцион фактически проводился на 4 этаже);

- не правильно указан список присутствующих членов комиссии на аукционе 21.12.2022 г. (по факту было не 6 членов комиссии, а 4), что подтверждается аудиозаписью;

- не был избран надлежащим образом председатель аукционной комиссии, аукционист;

- не указаны сведения о количестве присутствующих членов комиссии из утвержденного списка на основании постановления Администрации Предгорного муниципального округа СК от 18.01.2021 г. № 45;

- отсутствует рассмотрение вопроса о правомочности проведения аукциона в фактическом присутствии 4 членов комиссии (кворум имеется или не имеется, комиссия правомочна для принятия решений или нет);

- отсутствуют в письменном протоколе № 42 сведения о том, что проведения аукциона сопровождалось аудиозаписью и (или) видеозаписью;

- не фиксировалось в письменном протоколе № 42 время начала и окончания аукциона по Лоту №1, № 2, № 3;

- не указано на объявления технических перерывов перед Лотом №2 , перед Лотом № 3;

- не указаны лица, которые были зарегистрированы, но не явились на Лот № 2, Лот № 3;

- не указаны лица, которые были зарегистрированы, но опоздали на начало получение карточек по Лоту № 3;

- указаны недостоверные сведения о личном присутствии: участника по Лоту № 1, 2, 3 Дорошенко А.Ф., Чернышова В.Н. (в данный момент времени 21.12.2022 г. данный участник лично участвовал при проведении аукциона в Комитета по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа (г. Михайловск));

- указаны недостоверные сведения о личном присутствии: участника по Лоту № 3 Чернышова В.Н. и его доверенного лица, т.к. по окончании Лота № 2 данный участник (или его представитель) покинул зал проведения аукциона, и не явился на аукцион № 3, при этом по Лоту № 3 не была обеспечена явка иных зарегистрированных Участников Аукциона, что небыло отражено в письменном протоколе.

По общим правилам проведения аукциона (торгов) и в соответствии с Законами о противодействии коррупции, в том числе и в Ставропольском крае при проведении аналогичных аукционов Организаторы фиксируют факт проведения аукциона **через видеозапись.**

В любом случае Организатор аукциона обязан при проведении любого аукциона по продаже права на заключение договора аренды в целях исключения нарушения проведения аукциона осуществлять аудио- и видеозаписи проведения аукциона, на которых можно увидеть соответствие

информации изложенной в письменном виде и на цифровых носителях, для исключения возможности устранения ошибок допущенных при фиксации хода проведения **аукциона в письменном виде.**

Осуществление аудио- и видеозаписи при проведении процедуры непосредственного аукциона должно **производиться в целях:**

- обеспечения гласности, прозрачности и открытости при проведении аукциона (торгов) и правильности оформления протокола о результатах аукциона согласно изложенной информации на цифровых носителях.

- внедрения механизмов противодействия коррупции при проведении аукциона (торгов) и соблюдение законодательства в данной области;

- совершенствования форм внутреннего служебного контроля в **УПРАВЛЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ПРЕДГОРНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ** и правильности соблюдения установленных регламентов и т.д..

При этом аудио- и видеозапись должна осуществляться в зале проведения аукциона (**в зале заседания комиссии**), оборудованном аудио- и видеозаписывающей техникой.

Аудиозапись должна осуществляться с использованием стационарно установленных микрофонов, видеотрансляция - стационарно установленными видеокамерами. Передача информации должна осуществляться по структурированной кабельной сети на сервер Управления для ее временного хранения, последующей обработки и переноса на оптические носители (лазерные диски). Записанная на оптических носителях (лазерных дисках) информация должна храниться Управлением в порядке, установленном законодательством об архивном деле в Российской Федерации. По истечении срока хранения материалы аудио- и видеозаписи подлежат уничтожению.

Довод Организатора аукциона о том факте, что Положением о проведении аукциона не предусмотрено обязательное осуществление аудио- и видеозаписи при проведении аукциона **является не состоятельным с учетом целей и задач проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды и противоречит «обычаям делового оборота».**

При этом в случаях отсутствия прямой нормы на федеральном или муниципальном уровне применяются нормы законодательства **аналогия закона и аналогия права, или обычай делового оборота.**

В статье 1 ГК РФ указано: «1. Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. 2. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. 3. При

установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. 4. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. 5. Товары, услуги и финансовые средства свободно перемещаются на всей территории Российской Федерации. Ограничения перемещения товаров и услуг могут вводиться в соответствии с федеральным законом, если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей».

В статье 2 ГК РФ указано: «...1. Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников. Участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица. В регулируемых гражданским законодательством отношениях могут участвовать также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (статья 124). Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, должны быть зарегистрированы в этом качестве в установленном законом порядке, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом. Правила, установленные гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом. 2. Неотчуждаемые права и свободы человека и другие нематериальные блага защищаются гражданским законодательством, если иное не вытекает из существа этих нематериальных благ. 3. К имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, в том числе к налоговым и другим финансовым и административным отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством».

В статье 3 ГК РФ указано: «1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. 2. Гражданское законодательство состоит из настоящего Кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов (далее - законы), регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу. 2.1. Внесение изменений в настоящий Кодекс, а также приостановление действия или признание утратившими силу положений настоящего Кодекса осуществляется отдельными законами. Положения, предусматривающие внесение изменений в настоящий Кодекс, приостановление действия или признание утратившими силу положений настоящего Кодекса, не могут быть включены в тексты законов, изменяющих (приостанавливающих действие или признающих утратившими силу) другие законодательные акты Российской Федерации или содержащих самостоятельный предмет правового регулирования. 3. Отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса, могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу и иным законам. 4. На основании и во исполнение настоящего Кодекса и иных законов, указов Президента Российской Федерации Правительство Российской Федерации вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права. 5. В случае противоречия указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации настоящему Кодексу или иному закону применяется настоящий Кодекс или соответствующий закон. 6. Действие и применение норм гражданского права, содержащихся в указах Президента Российской Федерации и постановлениях Правительства Российской Федерации (далее - иные правовые акты), определяются правилами настоящей главы. 7. Министерства и иные федеральные органы исполнительной власти могут издавать акты, содержащие нормы гражданского права, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами».

В статье 4 ГК РФ указано: «...1. Акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. 2. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 настоящего Кодекса...».

В статье 5 ГК РФ указано: «1. Обычаем признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской или иной деятельности, не предусмотренное законодательством правило поведения, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе. 2. Обычай, противоречащий обязательным для участников соответствующего отношения положениям законодательства или договору, не применяется».

В статье 6 ГК РФ указано: «1. В случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется

гражданское законодательство, регулирующие сходные отношения (аналогия закона). 2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости».

Таким образом, 21.12.2022 г. (Организатор) торгов обязан был проводить вчера (с примерно с 10 ч. 00 минут до окончания проведения аукциона по Лоту № 1, Лоту № 3, лоту № 3) **при заседании комиссии по проведению аукциона по указанному извещению аудиозаписи и видеозаписи по всем Лотам № 1, № 2, № 3.**

При осуществлении аудио- и (или) видеозаписи должен в протоколе о результатах указываться факт применения аудио- и видеозаписи.

За нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов (аукционов), порядка заключения договоров по результатам проведения таких торгов и продажи или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, статьей 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Следовательно, заявитель полагает, что Организатором аукциона при проведении аукциона 21.12.2022 г. по извещению № 22000145350000000014 были допущены существенные нарушения действующего законодательства, при организации и проведении аукциона.

В решении Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № 075/10/18.1-354/2021 о нарушении антимонопольного законодательства указано: «...Согласно п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.... Согласно статье 22 Закона № 135-ФЗ одной из функций антимонопольного органа является обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления. Антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания (часть 1 статьи 39 Закона № 135-ФЗ). Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной и принимает решение о необходимости выдачи предписания организатору торгов. Таким образом, Земельным кодексом РФ не предусмотрена процедура внесения изменений в извещение о проведении аукционов после опубликования на сайте www.torgi.gov.ru, тем самым организатор торгов нарушил положения норм статей 39.11, 39.12 ЗК РФ не разместив правильную информацию для участников аукциона».

Следовательно, Земельным кодексом РФ не предусмотрена процедура внесения изменений в извещение о проведении аукционов и документацию об организации и проведения аукциона, открытого по составу участников на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов от 11.11.2022 г. № 115, который должен был состояться 20.12.2022 г. после опубликования на сайте www.torgi.gov.ru, тем самым Организатор торгов существенно нарушил положения норм статей 39.11, 39.12 ЗК РФ не разместив изначально правильную существенную информацию для участников аукциона».

И при этом незаконным образом, продлевается дата окончания приема заявок до 16.12.2022 г. (16:45), незаконным образом переносится дата рассмотрения заявок и дата проведения аукциона.

По Лоту № 1 указана следующая информация: «Границы земельного участка определены в кадастровой выписке. Ограничения (обременения) земельного участка: 26:29-6.752- охранный зона распределительных газопроводов высокого, среднего и низкого давления с ГРП № 99».

По Лоту № 2 указана следующая информация: «Ограничения (обременения) земельного участка: ограничения, за исключением указанных в ЕГРН, отсутствуют».

По Лоту № 2 указана следующая информация: «Границы земельного участка определены в кадастровой выписке. Ограничения (обременения) земельного участка: 26:29-6.86 - Водоохранная зона реки Грязнушка.26:33-6.118 - вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений)».

Согласно сведениям размещенных на официальном сайте [«https://torgi.gov.ru»](https://torgi.gov.ru) не была к Лоту № 1, № 2, № 3 прикреплена кадастровая выписка земельного участка, из которой можно установить наличие или отсутствие конкретной площади существующих ограничений (обременений) земельного участка, зарегистрированных в ЕГРН.

Ограничения, указанные по Лоту № 1, № 3 в извещении в том виде как указаны в извещении, без площади ограничений по земельному участку, не указаны возможные отступы охранных зон существующих в пределах земельного участка по Лоту № 1, № 3, что влечет нарушение прав Участника аукциона на получение достоверной информации:

- в части возможного или невозможного строительства объекта недвижимого имущества в пределах земельного участка по Лоту № 1, № 2, № 3 и уменьшения предоставляемой площади земельных участков по Лоту № 1, № 2, № 3;

- в части анализа возможного или о существовании ограничений в приобретении (выкупе) земельного участка в результате строительства и регистрации объекта недвижимого имущества в 100% готовности в последующем (при желании Арендатора) в пределах срока аренды.

При этом мне известно, что строительство любых объектов и выкуп земельного участка (по завершению строительства) в пределах земельного участка по Лоту № 3 с указанными обременениями: «кадастровой выписке. Ограничения (обременения) земельного участка: 26:29-6.86 - Водоохранная зона реки Грязнушка.26:33-6.118 - вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений)» является недопустимым, и является недостоверной информацией, которая позволяет определить максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в пределах земельного участка по Лоту № 3, которая может быть проверена в последующем при получении соответствующих документов в виде градостроительного плана земельного участка, с нанесение всех особенностей застройки всей или части площади земельного участка по Лоту № 3.

В соответствии с требованиями СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (Прил. В) минимальное расстояние от подземного газопровода до фундаментов зданий и сооружений должно составлять 7.0 м.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или Нарушения условий нормальной эксплуатации, налагаются ограничения (обременения), указанные в п. 14 Постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, которыми запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня; рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Охранная зона газопровода составляет 2 м. от оси газопровода.

В ходе получения градостроительного плана земельного участка по Лоту № 1, и получения документов при согласовании местоположения и площади застройки участка, можно получить ответ проходит подземный или

надземный газопровод высокого давления, в отношении которого установлена охранная зона в размере 7-и метров в каждую сторону от линии газопровода, **что является препятствием для возведения каких либо строений на половине площади полученного земельного участка.**

В соответствии с положениями статей 421, 422 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон и должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент заключения договора.

Статьи 450, 451 ГК РФ допускаются возможность изменения договора по соглашению сторон либо по требованию одной из них в судебном порядке при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных законами или договором. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора.

Статьей 85 ЗК РФ допускается использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Ограничения построек предусмотрены и нормами Водного кодекса РФ. Статья 34 ВК РФ устанавливает особый правовой режим использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон и зон специальной охраны источников питьевого водоснабжения. Для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны (ч. 2 ст. 43 ВК РФ).

В зонах санитарной охраны жилищное строительство и строительство промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В ходе получения градостроительного плана земельного участка по Лоту № 3, и получения документов при согласовании местоположения и площади застройки участка, можно получить ответ где проходят существующие обременения в виде: «Ограничения (обременения) земельного участка: 26:29-6.86 - Водоохранная зона реки Грязнушка. 26:33-6.118 - вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений)», **что является препятствием для возведения каких либо строений на половине площади (или полной площади) полученного земельного участка по Лоту № 3.**

Так в п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ законодательно закреплено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения; п.п.4) - о предмете аукциона, правах на земельный участок, об ограничениях этих

прав, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Об указанных подробных ограничениях должно быть расписано в аукционной документации в момент принятия решения стать Победителем по аукциону (любым из активным участником аукциона), а не в последующем при получении документов о возможности или невозможности застройки полной территории земельного участка, т.е. после заключения и регистрации договора аренды.

Организатор при изготовлении аукционной документации должен четко располагать (либо не располагать но при должном внимании мог и должен был располагать, выступая как собственника участка) сведениями о том, что участок имеет существенные ограничения в его использовании, и что с особенностями установленных ограничений и должна быть предусмотрено осуществить строительство лишь на небольшой части земельного участка, ввиду наличия ограничений, связанных прохождением через участок определённых ограничений, следовательно Победитель по Лоту № 1, № 2, № 3 не предложили столь высокую цену арендной платы, а возможно, и не стали бы его приобретать в аренду вовсе, если были бы указаны особенности использования или ограниченные в обороте земельные участки по Лоту № 1, 2, 3.

Следовательно, Организатор на момент проведения аукциона не предоставляет Участникам аукциона достоверные сведения о площади земельного участка, который ограничен в обороте и в застройке объектом недвижимого имущества.

Так, например, изменением существенных условий договора аренды будет являться изменение площади объекта или целевого назначения объекта.

Согласно общих правил Порядка проведения торгов изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке не допускается.

Условия заключенного на торгах договора аренды, имеющие существенное значение для определения цены договора, **не могут изменяться по требованию арендатора даже в судебном порядке.**

При этом комиссия не учитывает тот факт, что арендатор не имеет права в одностороннем порядке прекратить договор аренды земельного участка в связи с возведением и регистрацией объекта незавершенного строительства или 100% готовности жилого дома и просить заключить новый договор аренды земельного участка для завершения объекта незавершенного строительства, переданного в аренду, **в рамках действующего договора аренды.**

Возведенный и зарегистрированный объект незавершенного строительства или 100% готовности жилой дом не позволяет Арендатору вносить изменения в договор аренды, в части размера арендной платы или требовать по соглашению сторон, или в одностороннем порядке расторжения

договора аренды, по которому срок аренды не истек.

Возможность расторжения действующего договора аренды в связи с возведением и регистрацией объекта незавершенного объекта или объекта капитально строительства (при его наличии на земельном участке) не может служить основанием расторжения договора, а также основанием для заключения нового договора (с существенным уменьшением арендной платы) по завершению строительства, что влечет существенное нарушение бюджета ПРЕДГОРНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ.

Поскольку закон не предусматривает случаев, позволяющих изменить условия заключенного на торгах договора, которые имеют существенное значение для определения цены на торгах, а также оснований для прекращения договора аренды по соглашению сторон также в связи с возведением объекта недвижимого имущества не предусмотрено.

Что касается возможности изменения цены договора, в п. 14 Разъяснений от 01.11.2011 ФАС России обращает внимание на то, что в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет заключенного ранее договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. То есть заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, также является нарушением требований, предусмотренных ст. 17.1 Федерального закона N 135-ФЗ.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения судами Гражданского кодекса РФ о договоре аренды», по смыслу пункта 4 ст. 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Таким образом, уменьшение арендной платы по договору, заключенном на торгах (аукционе), законом не допускается.

Следовательно, условия заключенного договора аренды земельного участка по результатам аукциона должны сохраняться на весь срок, указанный в договоре аренды (20 лет) при этом дополнительного изменения договора или его расторжения не требуется в связи со строительством жилого дома в пределах земельного участка по Лоту 3 1, Лоту № 2, Лоту № 3.

Участвуя в торгах и заключая договор аренды по Лоту № 1, № 2, № Арендатор должен быть уведомлен о том, что принимает в аренду земельный участок, ограниченный в обороте в части его приобретения в

собственность по истечению определенного времени.

При этом указанная информация в извещении существенно ограничивает право Арендатора (участника аукциона) ознакомиться со всеми особыми условиями использования земельного участка по Лоту № 1, № 2, № 3, в том числе с видом разрешенного использования предоставляемого земельного участка, площадью ограничений земельного участка, возможности или невозможности строительства в пределах земельных участков по Лоту № 1, № 2, № 3, а также последующего права на приобретения земельного участка в собственность с указанными ограничениями.

Не указание особенностей установленных ограничений без четкого описания в аукционной информации может служить основанием для невозможности предоставления земельного участка путем проведения аукциона, его использования, невозможности Победителем (арендатором) получения положительного заключения о возможности строительства объекта недвижимого имущества в пределах земельного участка по Лоту № 1, № 2, № 3, что может повлечь ограничения права Арендатора на выкуп полной площади земельного участка по Лоту № 1, № 2, № 3 по завершению строительства земельного участка, что приведет к оплате арендной платы, сформированной по результатам аукциона на протяжении 20 лет или к одностороннему отказу от исполнения заключаемых договорах аренды по Лоту № 1, № 2, № 3 в связи с выявленными существенными нарушениями – в виде препятствий в использовании земельного участка, что может причинить имущественный вред Арендатору.

Моя сторона полагает, что данные вопросы подлежат рассмотрению с учетом компетенции УФАС по СК.

Также имеются иные нарушения, которые будут указаны позже при рассмотрении жалобы в УФАС по СК.

Следовательно, заявитель полагает, что Организатором аукциона при проведении торгов допущены существенные нарушения действующего законодательства.

На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:

1. Признать настоящую жалобу ИП Майдибор Н.П. обоснованной.

2. Признать факт нарушения Управлением муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 22000145350000000014.

3. Приостановить заключение договора аренды земельных участков по извещению № 22000145350000000014.

4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № № 22000145350000000014 по Лоту № 1, 2, 3 и отменить их в полном объеме.

5. Отменить протокол № 42 от 21.12.2022 г. и протокол от 19.12.2022 г., отменить распоряжение № 124 от 07.12.2022 г..

22.12.2022 г.