

Жалоба на действия организатора торгов

Согласно Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2 статьи 9), граждане и их объединения вправе иметь землю в частной собственности (часть 1 статьи 36). Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (часть 3 статьи 36).

Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством (пункт 1 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

По общему правилу, закрепленному в статье 10 Закона N 101-ФЗ (в редакции, подлежащей применению к спорным отношениям), земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

В силу положений пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Действующее земельное законодательство закрепляет общее правило о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду на торгах (пункт 1 статьи 39.3 ЗК РФ, пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Муниципальное Учреждение "Комитет по Управлению Имуществом Баксанского Муниципального Района" выступая в качестве организатора торгов разместило информационное сообщение о проведении аукциона согласно извещению №12 и №13 размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, www.torgi.gov.ru, на сайте организатора торгов АО «Единая электронная торговая площадка»

(www.roseltorg.ru), а также на официальном сайте местной администрации Баксанского муниципального района www.admbakr.ru., согласно данному сообщению на торги выставлены вышеуказанные земельные участки.

Согласно извещению №12 Место проведения аукциона: электронная площадка Оператора www.roseltorg.ru, Место приема заявок на участие в аукционе: электронная площадка Оператора www.roseltorg.ru. Срок подачи заявок – с 19.11.2022г. с 10.00 по московскому времени по 15.12.2022г до 09.30 по московскому времени. Дата определения Участников аукциона: 20.12.2022г. в 11 ч. 00м. по московскому времени. Дата, время и срок проведения аукциона: 20.12.2022г. в 15.00 по московскому времени и до последнего предложения Участников. Дата подведения итогов аукциона - «21» декабря 2022г.

Согласно извещению №13 Место проведения аукциона: электронная площадка Оператора www.roseltorg.ru Место приема заявок на участие в аукционе: электронная площадка Оператора www.roseltorg.ru. Срок подачи заявок – с 17.12.2022 10:00 по московскому времени по 13.01.2023 10:00 по московскому времени. Дата, время и срок проведения аукциона: 18.01.2023 16:00 по московскому времени и до последнего предложения Участников.

Намереваясь принять участия в торгах ознакомился с аукционной документацией по организации торгов и выявлены следующие нарушения Федерального законодательства, а именно:

В проекте договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в распоряжении Баксанского муниципального района размещенного на сайте www.roseltorg.ru имеются следующие противоречия с действующим законодательством:

Пункт 2.1. указанного договора запрещается передача земельного участка, указанного в п. 1.1. в субаренду без уведомления Арендодателя.

Пункт 2.5. На земельном участке запрещается:

- нарушать систему инженерно-гидротехнических сооружений без разрешения соответствующих органов;

- нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохода инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями.

- возводить капитальные строения и сооружения.

Пункт 4.1.2. Использовать в установленном порядке для нужд сельского хозяйства, имеющиеся на земельном участке водные объекты, пресные подземные воды в соответствии с настоящим Договором.

Пункт 4.1.3. С разрешения **Арендодателя** и в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков.

Пункт 4.2.3. Эффективно использовать полученный в аренду земельный участок, для чего обеспечить урожайность выращиваемых на участке сельскохозяйственных культур не ниже средней урожайности по Баксанскому муниципальному округу.

Пункт 4.2.6. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса, получить письменное разрешение **Арендодателя**.

Пункт 4.2.14. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не занимать, в том числе временными сооружениями, коридоры инженерных сетей и коммуникаций, проходящие через земельный участок.

Пункт 4.2.16. Встать на учет и предоставлять в установленные сроки отчеты в отдел сводной информации Каббалкстата Баксанского муниципального района, а также иную информацию по требованиям государственных и иных органов.

Пункт 5.1.5. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

- неиспользования **Арендатором** земельного участка в течение трех месяцев со дня его предоставления либо использования земельного участка не по целевому назначению;
- при переводе **Арендатором** ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные;
- нарушения **Арендатором** условий предоставления земельного участка, указанных п.2 настоящего Договора;
- при нарушении **Арендатором** обязанностей, указанных п.п. 4.2.1.-4.2.15 настоящего Договора;
- в случае признания **Арендатора** банкротом и ведения процедуры банкротства;
- при однократном невнесении **Арендатором** арендной платы за земельный участок, установленной в пункте 3.4 настоящего Договора;
- использования земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- возведения **Арендатором** без письменного согласия **Арендодателя** строений и сооружений;

Пункт 5.1.6. Отказаться от продления настоящего Договора, направив соответствующее уведомление **Арендатору** до истечения срока его действия.

Пункт 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и становится обязательным для сторон с момента подписания акта приема-передачи арендуемого земельного участка.

Пункт 8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренными п.п.4.1.6., .5.1.5. настоящего Договора или по решению суда.

Кроме изложенного в сообщении о проведении торгов указано о необходимости внесении задатка в размере 100 % от начальной цены лота, однако в сообщении не указано, что ЭТП удерживает из задатка определенный процент (гарантированный платеж) что приводит к тому, что задаток не поступает в полном объеме, а для организатора торгов не поступление задатка в полном объеме является основанием для отказа в допуске к торгам, и получается если даже оплачивать задаток то получается размер задатка превышает 100 % от начальной цены, что также является нарушением действующего законодательства.

В соответствии со статьей 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В случае несоблюдения данных требований арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Указанная норма права закрепляет принцип недопустимости (недозволенности) злоупотребления правом и определяет общие границы (пределы) гражданских прав и обязанностей. Суть этого принципа заключается в том, что каждый субъект гражданских правоотношений волен свободно осуществлять права в своих интересах, но не должен при этом нарушать права и интересы других лиц. Действия в пределах предоставленных прав, но причиняющие вред другим лицам, являются в силу данного принципа недопустимыми (неправомерными) и признаются злоупотреблением правом. При этом основным признаком наличия злоупотребления правом является намерение причинить вред другому лицу, намерение употребить право во вред другому лицу.

Таким образом, по смыслу статьи 10 ГК РФ, злоупотребление гражданским правом заключается в превышении пределов дозволенного гражданским правом осуществления своих правомочий путем осуществления их незаконной целью или незаконными средствами, с нарушением при этом прав и законных интересов других лиц. Под злоупотреблением правом понимается умышленное поведение управомоченного лица по осуществлению принадлежащего ему гражданского права, сопряженное с нарушением установленных в статье

10 ГК РФ пределов осуществления гражданских прав, причиняющее вред третьим лицам или создающее условия для наступления вреда.

В случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются, пока не доказано обратное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестными не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Частью 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения в связи с чем, на основании ст. 18.1 ФЗ №135 «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного прошу:

1. Приостановить процедуру проведения торгов в форме аукциона согласно извещения

- **22000053140000000023** по продаже право аренды на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером 07:01:2200000:1326, площадью 900200 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №190.

- **22000053140000000047** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером 07:01:2200000:2138 площадью 201 356 кв. м категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование: Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с Нижний Куркужин, Контур 261-г.

- **22000053140000000046** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером 07:01:2200000:1346 площадью 201 932 кв. м. категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, р-н Баксанский, с Нижний Куркужин, контур 261-б

- **22000053140000000048** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2139** площадью **201 516 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с Нижний Куркужин, Контур 261-в

- **22000053140000000041** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2149** площадью **200 916 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с Н. Куркужин, Контур 307-а

- **22000053140000000039** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2147** площадью **200 917 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с Н. Куркужин, Контур 307-б

- **22000053140000000040** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2148** площадью **200 917 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и

иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская респ., Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 307-в.

- **22000053140000000032** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2137** площадью **215 423 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 560-б.

- **22000053140000000033** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2140** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 571-д

- **22000053140000000031** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2136** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 571-е

- **22000053140000000035** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2143** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Респ Кабардино-Балкарская, Баксанский р-н, с. Нижний Куркужин, контур 571-ж

- **22000053140000000030** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2135** площадью **105 752 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 571-н

- **22000053140000000042** по продаже право аренды на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером **07:01:2200000:2150** площадью **67064 кв.м.**, расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №255-в

- **22000053140000000038** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2146** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 486

- **22000053140000000037** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2145** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 486-а

- **22000053140000000036** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2144** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, Контур 486-в

- **22000053140000000034** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым номером **07:01:2200000:2141** площадью **183 597 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, контур 486-г

- **22000053140000000043** по продаже право аренды на земельный участок с кадастровым **07:01:2200000:2151** площадью **200 000 кв. м** категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, Баксанский р-н, с. Н. Куркужин, контур 486-б

2. Признать в действиях Местной администраций Баксанского муниципального района 361534, Кабардино-Балкарская республика нарушение Федерального Закона «О защите конкуренции».

3. Обязать организатора торгов устранить допущенные нарушения при организации торгов, а именно внести соответствующие изменения в аукционную документацию.

4. В случае невозможности внесения изменений в аукционную документацию выдать предписание об отмене торгов и организации новых.

Приложения:

1. Копия извещение №12
2. Копия извещения №13.
3. Копия проекта договора аренды.