

## ЖАЛОБА

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора с победителем

«Заявитель») 14.06.2023 принял участие в аукционе, проводимом администрацией Манжерокского сельского поселения (ИНН 0408000455, ОГРН 1020400667066, адрес: 649113, Республика Алтай, район Майминский, село Манжерок, улица Ленинская д. 25, контактное лицо [REDACTED] тел.: +7 (38844) 28311, email: mangelok\_2000@mail.ru) (далее – «Администрация», «Организатор») на основании распоряжения Сельской администрации Манжерокского сельского поселения от 10.04.2023 № 19-р «О проведении аукциона по продаже земельных участков» (далее – «Распоряжение»).

Так, на основании Распоряжения 14.06.2023 в 14:00 по извещению № 22000102620000000003<sup>1</sup> от 11.05.2023 года в помещении Сельской администрации муниципального образования Манжерокского сельского поселения, расположенном по адресу: Республика Алтай, Майминский район, село Манжерок, улица Ленинская, д. 25, был проведен аукцион в отношении права аренды следующих объектов недвижимости (далее совместно и по отдельности именуемые – «Аукционы», «Аукцион»):

- 1) Лот № 2 - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский муниципальный район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:1417, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Совета депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 2 внесен платежным поручением № 5965 от 07.06.2023 (Приложение № 1).

<sup>1</sup> Информация об аукционах на сайте в сети Интернет:  
<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000102620000000003>

Согласно протоколу № 2 от 15.06.2023 проведения открытого аукциона по извещению № 2200010262000000003 от 11.05.2023 года (далее – «Протокол № 2») (Приложение № 2<sup>2</sup>) комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 2:

Наименование победителя аукциона	
по цене	9 947 890,00

- 2) **Лот № 3** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Рябиновая, 37, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:1388, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Советом депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 3 внесен платежным поручением № 3227 от 07.06.2023 (Приложение № 3).

Согласно Протоколу № 2 комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 3:

Наименование победителя аукциона	
по цене	3 736 840,00

- 3) **Лот № 4** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский муниципальный район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Рябиновая, 39, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:1389, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Советом депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 4 внесен платежным поручением № 0086 от 07.06.2023 (Приложение № 4).

Согласно Протоколу № 2 комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 4:

Наименование победителя аукциона	
по цене	3 736 840,00

- 4) **Лот № 5** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский муниципальный район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул.Рябиновая, 41, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:1390, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование –

<sup>2</sup> Протокол № 2 от 15.06.2023 проведения открытого аукциона по извещению № 2200010262000000003 от 11.05.2023 года доступен в сети Интернет по адресу: [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200010262000000003\\_9/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200010262000000003_9/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Совета депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 5 внесен платежным поручением № 7294 от 07.06.2023 (Приложение № 5).

Согласно Протоколу № 2 комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 5:

Наименование победителя аукциона	
по цене	3 736 840,00

- 5) **Лот № 6** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский муниципальный район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул.Рябиновая,43, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:1391, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки 2086 Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Советом депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 6 внесен платежным поручением № 2023 от 07.06.2023 (Приложение № 6).

Согласно Протоколу № 2 комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 6:

Наименование победителя аукциона	
по цене	3 736 840,00

- 6) **Лот № 9** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский муниципальный район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул.Юбилейная,4, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:729, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Советом депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 9 внесен платежным поручением № 6956 от 07.06.2023 (Приложение № 7).

Согласно Протоколу № 2 комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 9:

Наименование победителя аукциона	
по цене	12 618 530,00

- 7) Лот № 10 - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский муниципальный район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Мира, 3, площадь участка 1000 кв.м., кадастровый номер 04:01:020211:722, права на земельный участок: право собственности- муниципальная собственность, ограничение права – не ограничен в обороте, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утвержденными решением Манжерокского сельского Совета депутатов от 16 ноября 2018 г. № 12-9.

Задаток в счет оплаты лота № 10 внесен платежным поручением № 45376154791 от 07.06.2023 (Приложение № 8).

Согласно Протоколу № 2 комиссия приняла решение заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим наибольшую цену по Лоту № 9:

Наименование победителя аукциона	
по цене	12 251 000,00

Однако, после завершения торгов оплаченные задатки за Аукционы, по которым Заявитель стал победителем, Организатором торгов были возвращены без объяснения причин (Приложение № 9).

Организатор немотивированно отказал Заявителю в праве заключить договоры аренды земельных участков в отношении вышеуказанных объектов недвижимости, права аренды которых Заявитель приобрел по результату проведения Аукционов.

Заявитель полагает, что при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков были нарушены права Заявителя ввиду нижеследующего:

1. Порядок организации и проведения аукционов определен ст. 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – «ЗК РФ»).

Общие требования к торгам установлены ст. 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – «ГК РФ»).

Согласно п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Однако, в нарушение п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ на сайте Аукционов проекты договоров аренды земельных участков отсутствуют.

2. В силу п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Как установлено п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п. 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него.

Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются (п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ).

Однако, в нарушение п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор не направил в адрес Заявителя договоры аренды для их подписания и заключения по результатам торгов, а также по необоснованной причине вернул перечисленные задатки в счет оплаты по договорам, подлежащим заключению между Организатором и Заявителем.

Также, в нарушение п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ задатки возвращены Организатором торгов после признания Заявителя победителем Аукционов.

3. Заявитель не уклонялся от заключения договоров аренды и неоднократно пытался связаться с Организатором торгов с целью заключения договоров по результату Аукционов.

В качестве основания отказа в подписании договоров аренды по результатам Аукционов Организатор указан вынесение распоряжения и.о. Главы Манжерокского сельского поселения № 38-р от 28.06.2023 (Приложение № 10), на основании которого Распоряжение было отменено. Вместе с тем, положениями ЗК РФ отмена итогов аукциона, ни в случае отмены Распоряжения, ни в случае уклонения одной из сторон от подписания договора аренды земельного участка, не предусмотрена.

Полагаем, что отмена Распоряжения не может являться основанием для признания торгов несостоявшимися, для отмены их результатов и для отказа Организатором торгов в заключении договоров аренды по результату Аукционов.

Вышеуказанные действия Организатора содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:

**ПРОШУ:**

- признать настоящую жалобу обоснованной;
- признать действия организатора торгов – Администрации Манжерокского сельского поселения, нарушением требований п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ;
- выдать организатору торгов – Администрации Манжерокского сельского поселения предписание об устранении допущенных нарушений и обязать заключить договоры аренды земельных участков (лоты №№ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10) с победителем Аукционов, [REDACTED]