

23.01.2024г.

Заявитель:

Ответчики: Местная администрация
Баксанского муниципального района

МУ "Комитет по управлению имуществом
Баксанского Муниципального Района"

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 информационного сообщения, размещенного на сайте местной администрации Баксанского района

МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» о проведении аукциона в электронной форме по продаже права аренды земельных участков.

Основание проведения аукциона - Постановления местной администраций Баксанского муниципального от 27 декабря 2023 года №1845п «О проведении аукциона в электронной форме по продаже права аренды земельных участков».

Место подачи (приема) заявок, место проведения аукциона: АО «Единая электронная торговая площадка» - www.roseltorg.ru.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – «28» декабря 2023г. 17.00.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе - «24» января 2024 в 11.00.

Дата и время начала подачи (приема) заявок: 28.12.2023г. в 17.00 по московскому времени.

Подача заявок осуществляется круглосуточно.

Дата, время рассмотрения заявок и определения Участников аукциона – «26» января 2024 г. в 10 ч. 00м. по московскому времени.

Дата, время и срок проведения аукциона – «29» января 2024 г. 10ч. 00м. по московскому времени и до последнего предложения Участников.

Дата подведения итогов аукциона - «30» января 2024г.

На сайте АО «Единая электронная торговая площадка» - www.roseltorg.ru. размещено **извещение № 22000053140000000079** о проведении торгов в отношении земельных участок в том числе:

Лот 3 (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)

Лот 4 (земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером 07:01:2200000:2153, площадью 200000 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №571-з)

Лот 5 (земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером 07:01:2200000:2112, площадью 84931 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №162/2)

Намереваясь принять участия в торгах ознакомился с аукционной документацией по организации торгов и выявлены следующие нарушение 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 прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями.

- возводить капитальные строения и сооружения.

Данные ограничения являются избыточными и не предусмотрены действующим законодательством.

Так, в соответствии с п. 8 ст. 1 ЗК РФ деление земель по целевому назначению отнесено к основным принципам земельного законодательства, в соответствии с которыми правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно п. 1 ч. 1, ч. 2 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделяются по целевому назначению, в том числе на земли сельскохозяйственного назначения. В силу п. 1 ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Такие земли могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства) (п. 1 ст. 78 ЗК РФ).

Земли, указанные в п. 1 ст. 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 (далее - Классификатор). Указанный Классификатор дает описание каждого установленного вида разрешенного использования. В соответствии с п. 2 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Однако в утвержденном Министерством экономического развития Российской Федерации Классификаторе отсутствует такой вид разрешенного использования, как "для сельскохозяйственного производства". Вместе с тем Классификатор содержит вид разрешенного использования "сельскохозяйственное использование" (код 1.0), предусматривающий следующее целевое использование (содержание данного вида разрешенного использования также включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20), в том числе:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции);

- обеспечение сельскохозяйственного производства (размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства).

П. 2.5 противоречит Коду 1.0 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, «Земли сельскохозяйственное использование» (Утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540) (с под-кодами 1.1-

1.20.) ст. ст. 40 и 41 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которыми, на земельных участках этого вида разрешенного использования разрешается размещение (возведение) зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, в связи с чем из пункта «На земельном участке запрещается:» подлежит исключению предложение «- возводить капитальные строения и сооружения (только с разрешения соответствующих служб)»;

Пункт 3.2. *Размер годовой арендной платы, установленный в пункте 3.1. настоящего Договора, может изменяться Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке в связи с инфляцией и индексацией цен и в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики.*

Уведомление об изменении арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

В части возможности изменения арендодателем размера арендной платы в одностороннем и бесспорном порядке, подлежал исключению. Так как этот пункт применим к условиям Договора аренды земельного участка, заключенного без торгов, с установлением размера арендной платы, исходя из базовой ставки арендной платы;

Пункт 4.1.4 – противоречит Коду 1.0 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков и ст. ст. 40 и 41 Земельного кодекса РФ и подлежал изложению в редакции: **«Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением арендуемого земельного участка и соблюдением правил застройки»** исключив из него словосочетание: **«С письменного разрешения арендодателя»**, и слово **«временные»**, как не соответствующие положениям ст. ст. 40 и 41 ЗК.

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.*

Требования вышеприведенных пунктов (4.1.2, 4.1.3, 4.2.3, 4.2.6, 4.2.14, 4.2.16) также избыточны и направлены на возложение на арендатора обязанностей, не предусмотренных законом.

Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков прямо определены в статье 42 ЗК РФ и выражены в том, что данные лица обязаны:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

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 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.

Требования пунктов 5.1.5 и 8.3 также не основаны на нормах действующего законодательства, поскольку, в частности, пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ предусмотрено, что досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Кроме того, ст. 619 ГК РФ определены случаи, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требования арендодателя, а именно, если арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Противоречит Коду «1.0» Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, статьям 40 и 41 Земельного кодекса РФ.

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

Согласно статье 621 ГК РФ Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Таким образом, п. 5.1.6 в приведенной формулировке нарушает право арендатора на преимущественное право на заключение договора аренды.

Противоречит п. 31 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ

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.

Согласно ч.2 ст.609 ГК РФ Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В свою очередь согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Таким образом, условие об обязательности договора с момента подписания акта приема-передачи не основано на законе.

Кроме изложенного с 1 октября 2023 года утратили силу Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного

пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденные **приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67**.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» **приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 утвержден новый Порядок** проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Порядок), который **вступил в силу с 1 октября 2023 года**.

Конкурсы или аукционы проводятся на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе (Распоряжение Правительства РФ от 12.07.2018 N 1447-р).

Пункты 34, 88 Порядка: Сформированное с использованием официального сайта **извещение** о проведении конкурса\аукциона **должно содержать** помимо места расположения, описания и технических характеристик государственного или муниципального имущества **(в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук)**.

Пункт 50 Порядка: Срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть **продлен** таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений (не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе) в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял **не менее 30 дней**

Пункт 90 Порядка (аукцион): срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть **продлен** таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания *срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее 20 дней*.

Указанные сроки исчисляются рабочими днями, соответственно организатором торгов нарушены сроки приема заявок, что в дальнейшем может быть основанием для отмены торгов.

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 на сайте АО «Единая электронная торговая площадка» - www.roseltorg.ru. № **22000053140000000079** в отношении земельных участков:

Лот 3 (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)

Лот 4 (земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером 07:01:2200000:2153, площадью 200000 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №571-з)

Лот 5 (земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», с кадастровым номером 07:01:2200000:2112, площадью 84931 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский муниципальный район, с.п. Нижний Куркужин, контур №162/2)

2. Признать в действиях Местной администраций Баксанского муниципального района и Муниципального учреждения "Комитет по управлению имуществом 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.