

Ставропольское УФАС России

---

Ставропольский край, город  
Ставрополь, ул. Ленина, д. 384  
E-mail: to26@fas.gov.ru

**Организатор торгов:**  
Администрация Нефтекумского  
муниципального округа  
Ставропольского края, в лице  
управления имущественных и  
земельных отношений администрации  
Нефтекумского муниципального  
округа Ставропольского края

---

Ставропольский край, город  
Нефтекумск, микрорайон 2, дом 14  
E-mail: oizo55@yandex.ru

**Заявитель:**

### **Жалоба в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции**

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:  
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Номер извещения: № 21000003700000000041, лот № 2.

Предмет торгов:

Лот № 2 земельный участок с кадастровым номером 26:22:111205:72, площадью 1676 квадратных метров, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Нефтекумский городской округ, аул Абрам-Тюбе, улица Курманалиева, земельный участок 81б, разрешенное использование: Магазины (код по классификатору 4.4).

Я являюсь добросовестным участником товарного рынка по аренде земельных участков. На протяжении ведения своей не длительной хозяйственной деятельности я заключил более 15 договоров аренды земельных участков.

Специфика торгов, проводимых в форме аукциона предполагает определение победителя по ценовому предложению заявленным в ходе торгов для чего мне требовались определенные гарантии и информация.

Для формирования ценового предложения, мне как участнику Аукциона нужна гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем через суд.

Данные нарушения создают для меня, как для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

**В настоящее время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке (Приложение № 1).**

Согласно части 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) обжалование действий (бездействия)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается **не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов** либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если **заключение договора не осуществлено по результатам торгов**, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в **течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов** либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Договор по данному аукциону не заключен. Предметом аукциона, является земельный участок.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Ставропольское УФАС России по отношению к сторонам договора, является третьим лицом, соответственно договор не может быть признан заключенным для антимонопольного органа.

Дата проведения торгов: 01.12.2023.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

**Таким образом, за защитой своих прав я обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.**

Жалоба не подавалась ранее в связи с большим количеством проводимых торговых процедур в которых я лично приманю участие и из-за большого объёма информации, я подробно знаколюсь с извещением только перед процедурой торгов и кроме того, резюмирую, что органы местного самоуправления при осуществлении своей деятельности в первую очередь должны основываться на соблюдении закона.

Соответственно, подавая заявку на участие в Аукционе я проявляю доверие к органам местного самоуправления, как того требует действующая Конституция РФ и досконально не изучаю положения документации из-за необходимости серьезного количества времени.

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к Аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

## **1. Организатор торгов не указал информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.**

Согласно пункту 3.2. ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Организатором торгов указано «Организатор торгов сообщает о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заключается договор аренды земельного участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату. Плата взимается в соответствии с Регламентом электронной площадки, постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 года № 564 "О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой

электронной процедуры и установлении ее предельных размеров" (вместе с "Правилами взимания операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы с лица, с которым заключается контракт по результатам проведения электронной процедуры, закрытой электронной процедуры")».

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал *размер платы взимаемой оператором ЭТП.*

## **2. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка.**

Срок аренды земельного участка по лоту № 2 составляет 10 лет.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Магазины», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Согласно Классификатору, данный вид разрешенного использования предполагает возможность: «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.».

Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка по лоту № 2 составляет 1676 кв. м. Максимальный процент застройки 80% (1340,8 кв.м.).

Из положений пункта 1 Приказа следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 2 -15 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

**По лоту № 2 - 30 месяцев или 2 года 6 месяцев.**

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

Требование о необходимости установления срока аренды согласно Приказу, определено пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Аналогичная позиция содержится в решениях антимонопольных органов по всем субъектам Российской Федерации (Приложение № 1).

**Также прошу, Комиссию антимонопольного органа обратить внимание на следующие.**

В данном случае нарушаются частные и публичные интересы. Частные интересы нарушаются ввиду рисков для меня, как участника Аукциона.

Данные нарушения создают для меня, как для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

**В настоящее время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке (приложение № 1).**

Нарушение публичных интересов, заключается в лишении дополнительного дохода в бюджет МО в виду не правомерного срока аренды земельного участка.

В силу законодательства об оценке и положений земельного кодекса, перед проведением Аукциона обязана производиться оценка рыночной стоимости. Ввиду экономической ситуации и уровню инфляции, рыночная стоимость земельного участка **увеличивается ежегодно. Кроме того, проведение повторных торгов, также увеличивает поступление в бюджет ввиду наличия конкуренции.**

Устанавливая срок аренды в 10 лет, Организатор торгов лишает МО поступления в бюджет дополнительных средств, так как из законного срока в 30 месяцев, должны будут проводиться повторные торги, как минимум еще 4 раза, а это увеличение размера НМКЦ 4 раза и проведение новых торгов. Потенциальная прибыль от таких действий трехкратно превышает стоимость аренды, что в свою очередь не может не нарушать публичные интересы муниципального образования.

В соответствии с изложенным,

**ПРОШУ:**

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать предписание об устранении нарушений.

**Приложения:**

1. Приложения № 1 – практика фас о сроке аренды в 1 экз.;

04.12.2023