

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по СК

335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

2021

Третичев  
30926

АШЕБКОМУ А.Ю.  
03.09.21

**Заявитель:**

Индивидуальный предприниматель  
(физическое лицо)

**Организатор торгов:**

Наименование организации:

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ,  
ЗЕМЕЛЬНЫМ И ИМУЩЕСТВЕННЫМ  
ОТНОШЕНИЯМ АДМИНИСТРАЦИИ  
ШПАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Адрес:

г. Михайловск, ул. Ленина, 113

Телефон:

8 (865)53 6 00 16 (доб 8341)

Факс:

-

E-mail:

kgzio.ashmo@mail.ru

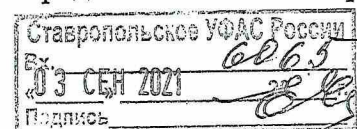
Контактное лицо:

Чепрасова Инна Юрьевна

**ЖАЛОБА № 1**

по извещению о проведении торгов № 050821/49398306/01  
по лоту № 1 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

Комитет по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края (далее - Комитет) на основании распоряжения Комитета от 15.06.2021 № 1202 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» проводит торги в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене по извещению в котором указано: «...Предмет аукциона Лот № 1 Право на заключение договора аренды земельного участка, **расположенного по адресу:** Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный район, городское поселение город



Михайловск, город Михайловск, улица Орджоникидзе, земельный участок № 285/2, с кадастровым номером 26:11:020244:735, площадью 777 кв. м., с видом разрешенного использования – магазины (код по классификатору 4.4). Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 276 363,36 руб. Сумма задатка (90% от начальной цены предмета аукциона) – 248 727,02 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 8 290,90 руб. Границы земельного участка отображены в плане (чертеж, схема) земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: отсутствуют. Вид права – аренда. Срок аренды – 5 лет. Технические условия подключения объекта капитального строительства, расположенного в городе Михайловске по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный район, городское поселение город Михайловск, город Михайловск, улица Орджоникидзе, земельный участок № 285/2, с кадастровым номером 26:11:020244:735, площадью 777 кв. м., с видом разрешенного использования – магазины (код по классификатору 4.4). Лот № 2 Право на заключение договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Ставропольский край, район Шпаковский, г. Михайловск, ул. Уваровская, № 19, с кадастровым номером 26:11:020247:915, площадью 711 кв. м., с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 57 342,15 руб. Сумма задатка (50% от начальной цены предмета аукциона) – 28 671,08 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 1 720,26 руб. Границы земельного участка отображены в плане (чертеж, схема) земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: отсутствуют. Вид права – аренда. Срок аренды – 20 лет. Лот № 3 Право на заключение договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Ставропольский край, район Шпаковский, г. Михайловск, ул. Уваровская, № 29, с кадастровым номером 26:11:020247:845, площадью 996 кв. м., с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 80 327,40 руб. Сумма задатка (50% от начальной цены предмета аукциона) – 40 163,7 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 2 409,82 руб. Границы земельного участка отображены в плане (чертеж, схема) земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: отсутствуют. Вид права – аренда. Срок аренды – 20 лет».

Извещение о проведении Аукциона в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит всю необходимую информацию, а именно: - информацию об ограничении прав на земельный участок, являющийся предметом Аукциона.

**Так, при осмотре земельного участка по Лоту № 1 было выявлено на нем присутствие высокорослых многолетних древесных насаждений, которые занимают более 80% площади земельного участка.**

**При этом если обратиться к информации, размещенной на сайте «<https://torgi.gov.ru>» по извещению № 050821/49398306/01 мы можем увидеть следующую информацию: по Лоту № 1, № 2, № 3 указано: «Ограничения (обременения) земельного участка: отсутствуют».**

Если проанализировать дальше информацию по Лоту № 1, № 2, № 3 то указано: «...Наличие обременений на данных земельных участках будет определено после предоставления в наш адрес согласованной в установленном порядке топографической съемки».

Таким образом, можно говорить о недостоверности аукционной документации в части наличия или отсутствия на земельных участках обременений, что является существенным нарушением при проведении аукциона.

При ознакомлении с материалами аукционной документации, при осмотре земельного участка по Лоту № 1, при анализе публичной кадастровой карты мной был обнаружен факт того, что в информации, размещенной на сайте «<https://torgi.gov.ru>» вид разрешенного использования земельного участка не соответствует фактическому назначению земельного участка с кадастровым номером 26:11:020244:735, который расположен в территориальной зоне ИТ-1 «Зона предприятий автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог, объектов коммунального хозяйства и объектов инженерной инфраструктуры».

При этом в территориальной зоне ИТ-1 не возможно использовать земельный участок по Лоту № 1 с видом разрешенного использования – магазины (код по классификатору 4.4).

Что также является существенным нарушением процедуры формирования и предоставления этого земельного участка в аренду путем проведения аукциона, а также является ограничением в использовании земельного участка по виду разрешенного использования.

Извещение о проведении Аукциона в нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит - информацию о технических условиях подключения (технологического подключения) объекта капитального строительства.

По Лоту № 1, № 2 указана следующая информация: «...I. Водоснабжение: Возможность подключения к системе водоснабжения участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, район Шпаковский, г. Михайловск, ул. Уваровская, № 19, с кадастровым номером 26:11:020247:915, площадью 711 кв. м., с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства – отсутствует, ввиду отсутствия резерва мощности существующих водопроводных сетей. Возможность подключения к системе водоснабжения участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, район Шпаковский, г. Михайловск, ул. Уваровская, № 29, с кадастровым номером 26:11:020247:845, площадью 996 кв. м., с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства – отсутствует, ввиду отсутствия резерва мощности существующих водопроводных сетей».

Таким образом, использование земельных участков по Лоту № 2, № 3 без подключения к системе водоснабжения участка невозможно, что является существенным ограничением права Арендатора в будущем.

**27 августа 2021 г. в извещение по Лоту № 1, по Лоту № 2 были внесены существенные изменения в части указания: «В соответствии с абзацем вторым пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане».**

При этом если учитывать вид разрешённого использования земельного участка по Лоту № 1 с видом разрешенного использования – магазины (код по классификатору 4.4) – то в данной части, моя сторона считает, что участниками аукциона могут быть исключительно юридические лица или индивидуальные предприниматели.

**Допуск к участию в качестве участников по Лоту № 1 физических лиц не допустимо, т.к. они не занимаются коммерческой и экономической деятельностью.**

**Также прошу обратить внимание на тот факт, что Земельный кодекс и Гражданский кодекс не устанавливают возможности внесения изменений в извещение о проведении торгов (аукциона) после его публичного размещения.**

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Учитывая вышеизложенное, Организатором нарушены положения земельного и гражданского законодательства, нарушен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который будет проводиться 08.09.2021 г..

**В Аукционной документации отсутствует полная информация о наличии всех обременений, которые расположены в пределах земельного участка по Лоту № 1, № 2, № 3.**

**Таким образом, организатором торгов допущено нарушение прав возможных претендентов, которые смогут участвовать в аукционе по Лоту № 1, т.к. сумма оплаты задатка была существенно завышена.**

**Субъекты малого предпринимательского сообщества, которые ведут предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, и пытаются расширить свою предпринимательскую**

деятельность и обладают недостаточным количеством денежных средств на дату подачи заявки (02.09.2021 г.) ограничиваются в участии в аукционе, а другого способа получения в аренду указанного земельного участка и иных претендентов не имеется.

При этом является незаконными действия организатора аукциона указание в извещении о проведении аукциона завышенного размера задатка в размере 90% по отношению к размеру начальной годовой цены лота, при этом по Лоту № 2, № 3 сумма задатка была указана – 50%.

Предметом задатка может быть только денежная сумма, размер которой определяется договаривающимися сторонами, но во всех случаях она должна составлять лишь часть суммы платежей, причитающихся по договору со стороны, выдавшей задаток.

Главной функцией задатка является обеспечение исполнения договорного обязательства.

Выдача и получение задатка побуждают стороны к исполнению договорного обязательства потому, что закон устанавливает правило, согласно которому, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Именно потеря задатка одним или возвращение его другим в двойном размере составляют суть обеспечительной функции задатка.

Указанные негативные последствия наступают для стороны обязательства только тогда, когда оно не исполнено по обстоятельствам, за которые эта сторона отвечает.

Если же обязательство, обеспеченное задатком, прекращено по соглашению сторон до начала его исполнения либо вследствие невозможности исполнения по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, задаток подлежит возврату (ч. 1 ст. 381 ГК РФ), что предусматривается ст. 416 Гражданского кодекса РФ.

Несмотря на отсутствие в законодательстве РФ требований к максимальному размеру задатка на участие в аукционе, право организатора торгов (аукциона) самостоятельно устанавливать размер задатка **не является безусловным и безграничным.**

Размер задатка должен устанавливаться организатором торгов исходя из соображений необходимости и целесообразности.

При этом право организатора аукциона по установлению размера задатка должно быть использовано им добросовестно и с соблюдением положений законодательства о недопущении ограничения конкуренции на товарном рынке.

Установление размера задатка, в разы превышающего начальную цену аукциона, идет в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку фактически направлено на ограничение доступа к участию в аукционе.

Таким образом, при определении размера задатка организатор аукциона должен действовать в пределах допустимого в целях расширения возможности физических и юридических лиц в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества, исходя из начальной цены аукционной единицы.

Из системного толкования норм Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ вытекает, что для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов (аукциона) на счет организатора торгов.

Установление очень высокого размера задатка, по отношению к начальной цене лота, ограничивает круг участников аукциона, что ведет к

нарушению прав лиц, желающих принять участие в торгах, то есть, направлено на ограничение доступа потенциальных участников к участию в аукционе.

Кроме того, усматривается также злоупотребление правом со стороны организатора торгов.

**Согласно ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.**

Таким образом, организатором торгов предоставленное ему право по установлению размера задатка должно быть использовано добросовестно, с соблюдением прав и законных интересов участников торгов (аукциона), в том числе и субъектов малого и среднего предпринимательства.

Следовательно, мои доводы (как, участника аукциона, подавшего заявку на аукцион с оплаченным задатком в размере 20% от начальной стоимости годовой арендной платы, говорят о незаконности установления организатором аукциона завышенного размера задатка и комиссией УФАС по СК должны быть признаны обоснованными.

**Таким образом, данные действия подлежат проверке с учетом Вашей компетенции.**

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

1. Признать жалобу **обоснованной.**
2. Признать незаконными действия организатора торгов по формированию аукционной документации по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 050821/49398306/01 по Лоту № 1, № 2, № 3.
3. Приостановить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 050821/49398306/01 по Лоту № 1, № 2, № 3 и заключение договора аренды.
4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 050821/49398306/01.

03.09.2021 г.