

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).

На основании постановления местной администрации Прохладненского муниципального района КБР от 22 апреля 2024 года № 199 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Прохладненского муниципального района КБР» МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» разместила на сайте Торги.гов извещение о проведении аукциона в электронной форме № 6 МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» сообщает о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Прохладненского муниципального района КБР.

Дата и время проведения аукциона: 30.05.2024 10 часов 00 минут.

Дата начала приема заявок: 26.04.2024 10 часов 00 минут.

Дата окончания приема заявок: 27.05.2024 18 часов 00 минут.

Дата, время и место определения участников аукциона: 29.05.2024.

Подведение итогов приема заявок и принятие решения о признании претендентов участниками торгов осуществляется Комиссией по адресу: КБР, г. Прохладный, ул. Ленина, д. 115, кабинет № 11.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Российский аукционный дом».

Оператор электронной площадки: АО «Российский аукционный дом»

Адрес в сети интернет: Электронная площадка ЭТП–РАД <https://lot-online.ru>

Порядок регистрации на электронной площадке и правила проведения аукциона в электронной форме опубликованы на сайте оператора электронной площадки в сети «Интернет».

Предмет аукциона, по указанному извещению являются в том числе и следующие земельные участки:

ЛОТ №2 – земельный участок, расположенный в КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд;

кадастровый номер земельного участка - 07:04:6200000:646;

площадь земельного участка – 628 921 кв. м.;

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 217 355 (Двести семнадцать тысяч триста пятьдесят пять) рублей 10 копеек.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 6 520 (Шесть тысяч пятьсот двадцать) рублей 65 копеек.

Размер задатка – 217 355 (Двести семнадцать тысяч триста пятьдесят пять) рублей 10 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона).

Срок аренды земельного участка – 7 лет 0 месяцев.

Номер извещения на ЭТП АО "Российский аукционный дом" и (torgi.gov.ru) №21000022900000000053, лот №2 код лота 1823EE9-11001-23-2

ЛОТ № 3 - земельный участок, расположенный в КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд;

кадастровый номер земельного участка - 07:04:6200000:647;

площадь земельного участка – 1 162 835 кв. м.;

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 401 875 (Четыреста одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 78 копеек.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 12 056 (Двенадцать тысяч пятьдесят шесть) рублей 27 копеек.

Размер задатка – 401 875 (Четыреста одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 78 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона).

Срок аренды земельного участка – 7 лет 0 месяцев.

Номер извещение на ЭТП АО "Российский аукционный дом" (torgi.gov.ru) №21000022900000000053 лот 3, код лота 1823EE9-11001-23-3

ЛОТ № 4 - земельный участок, расположенный в КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд;

кадастровый номер земельного участка - 07:04:0000000:2193;

площадь земельного участка – 1 193 650 кв. м.;

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 412 525 (Четыреста двенадцать тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 44 копейки.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 12 375 (Двенадцать тысяч триста семьдесят пять) рублей 76 копеек.

Размер задатка – 412 525 (Четыреста двенадцать тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 44 копейки (100 % начальной цены предмета аукциона).

Срок аренды земельного участка – 7 лет 0 месяцев.

Номер извещение на ЭТП АО "Российский аукционный дом" (torgi.gov.ru) №21000022900000000053 лот 4, код лота 1823EE9-11001-23-4

Ознакомившись с извещением о проведении торгов имея намерении принять участия в торгах обнаружил следующие нарушение законодательства, которые в дальнейшем могут повлиять на результаты торгов не зависимо от победителя.

Ранее данные земельные участки были выставлены на торги согласно данным официального сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru 07.07.2022 номер извещения 060722/31126310/01, на официальном сайте местной администрации Прохладненского муниципального района в разделе Муниципальное имущество, а также опубликованного в газете Прохладненские известия 07.07.2022 года №26(11017) организованы торги на право заключения договора аренды земельного участка.

Данный земельный участок с кадастровым номером 07:04:0000000:2193 имеет площадь 2 985 406 кв. м.

При проверке данного земельного участка с кадастровым номером 07:04:0000000:2193 через публичную кадастровую карту РФ определяется площадь участка в размере 2 985 406 кв. м. является многоконтурным 2193/1 имеет площадь 1 193 650 кв. м.; 2193/2 имеет площадь 1 791 756 кв.м., внутри участка 2193/2 без какого-либо разграничения накладываются земельные участки с кадастровыми номерами 07:04:6200000:647 и 07:04:6200000:646 таким образом выставленные земельные участки имеют несколько кадастровых номеров что является нарушением законодательства и в дальнейшем может привести к конфликтам интересам.

На сегодняшний день имеется судебный спор в Прохладненском районом суде между и местной Администрацией Прохладненского района КБР в отношении земельного участка где установлена площадь земельного участка с кадастровым номером 07:04:0000000:2193 в размере 2 985 406 кв. м.

В проекте договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, размещенного на сайте www.roseltorg.ru имеются следующие противоречия с действующим законодательством:

Пункт 3.2. Размер ежегодной арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке досрочно, в связи с инфляцией, изменением рыночной стоимости и в других случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами РФ и КБР. Арендная плата может пересматриваться не более одного раза в год. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем, является

обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Если Арендатор в течение одного месяца с даты отправки уведомления об изменении ежегодного размера арендной платы не представил своих возражений, то начиная со следующего месяца он обязан производить оплату аренды в соответствии с прилагаемым к такому уведомлению расчетом, т.е. по новым ставкам.

«Размер арендной платы определенный на торгах не может быть изменён в одностороннем порядке»

Пункт 3.3. Арендная плата вносится Арендатором с момента подписания Договора и акта приема-передачи, ежемесячно, равными долями, составляющими в сумме ежегодную арендную плату, в течение срока действия договора не позднее 15 числа текущего месяца, на казначейский счет, открытый в ОТДЕЛЕНИЕ-НБ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКАЯ РЕСПУБЛИКА БАНКА РОССИИ//УФК по Кабардино-Балкарской Республике г. Нальчик (МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР»), ИНН-0704001748, БИК-018327106, ОКТМО- _____, счет № 03100643000000010400, КБК- 892 111 05013 05 0000 120, КПП- 071601001, для последующего распределения доходов между уровнями бюджетной системы в соответствии с действующими нормативами.

«арендная плат должна начисляться и уплачиваться с момент передачи земельного участка арендатору»

Пункт 5.1.6. Односторонне отказаться от настоящего Договора полностью путем уведомления Арендатора об отказе от договора в случаях:

- введения любой из процедур банкротства в отношении Арендатора;
- неисполнения Арендатором п.4.3.1 и п.4.3.7. настоящего Договора;
- привлечения Арендатора к ответственности за земельные правонарушения.

Уведомление считается доставленным (полученным) по истечении 10 календарных дней со дня его направления. Договор прекращается с момента получения данного уведомления. Земельный участок считается возвращенным Арендодателю.

«договор аренды, заключенный сторонами на срок более одного года не может быть расторгнут в одностороннем порядке, а может требовать расторжение через суд с соблюдением требований 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 недозволёнными (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.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 44 Закона о защите конкуренции и пунктом 3.6 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339 (далее – Регламент), заявление подается в письменной форме и должно содержать сведения о заявителе, сведения о лице, в отношении которого подано заявление, описание нарушения антимонопольного законодательства, существо требований, с которыми заявитель обращается, перечень прилагаемых документов.

В соответствии с частью 2 статьи 44 Закона о защите конкуренции к заявлению прилагаются документы, свидетельствующие о признаках нарушения антимонопольного законодательства (далее – документы). В случае невозможности представления документов указывается причина невозможности их представления, а также предполагаемое лицо или орган, у которых документы могут быть получены.

Пунктом 3.7 Регламента установлено, что в случае, если заявителем является физическое лицо, то заявление подписывается заявителем (уполномоченным лицом). Если заявителем являются федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, юридическое лицо, то заявление, материалы оформляются на бланке таких органов, подписываются заявителем (уполномоченным лицом) и скрепляются печатью заявителя (уполномоченного лица).

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

Прошу:

1. Приостановить процедуру проведения торгов на сайте АО "Российский аукционный дом" <https://lot-online.ru> в отношении земельных участков по следующим лотам:

ЛОТ №2 – земельный участок, расположенный в КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд;

кадастровый номер земельного участка - 07:04:6200000:646;

площадь земельного участка – 628 921 кв. м.;

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 217 355 (Двести семнадцать тысяч триста пятьдесят пять) рублей 10 копеек.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 6 520 (Шесть тысяч пятьсот двадцать) рублей 65 копеек.

Размер задатка – 217 355 (Двести семнадцать тысяч триста пятьдесят пять) рублей 10 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона).

Срок аренды земельного участка – 7 лет 0 месяцев.

Номер извещение на ЭТП АО "Российский аукционный дом" и (torgi.gov.ru) №21000022900000000053, лот №2 код лота 1823EE9-11001-23-2

ЛОТ № 3 - земельный участок, расположенный в КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд;

кадастровый номер земельного участка - 07:04:6200000:647;

площадь земельного участка – 1 162 835 кв. м.;

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 401 875 (Четыреста одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 78 копеек.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 12 056 (Двенадцать тысяч пятьдесят шесть) рублей 27 копеек.

Размер задатка – 401 875 (Четыреста одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 78 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона).

Срок аренды земельного участка – 7 лет 0 месяцев.

Номер извещение на ЭТП АО "Российский аукционный дом" (torgi.gov.ru) №21000022900000000053 лот 3, код лота 1823EE9-11001-23-3

ЛОТ № 4 - земельный участок, расположенный в КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд;

кадастровый номер земельного участка - 07:04:0000000:2193;

площадь земельного участка – 1 193 650 кв. м.;

категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 412 525 (Четыреста двенадцать тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 44 копейки.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 12 375 (Двенадцать тысяч триста семьдесят пять) рублей 76 копеек.

Размер задатка – 412 525 (Четыреста двенадцать тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 44 копейки (100 % начальной цены предмета аукциона).

Срок аренды земельного участка – 7 лет 0 месяцев.

Номер извещение на ЭТП АО "Российский аукционный дом" (torgi.gov.ru) №21000022900000000053 лот 4, код лота 1823EE9-11001-23-4

1. Признать в действиях МКУ «Управление финансами Местной Администрации Прохладненского Муниципального Района» Местной администраций Прохладненского муниципального района КБР» нарушение Федерального Закона «О защите конкуренции».

2. Обязать устранить допущенные нарушения при организации и проведении торгов, внести соответствующее изменение в кадастровый учет по указанным земельным участкам.