**Тема семинара «Рассмотрение заявлений по земельным участкам. Сроки, основные нарушения. Рассмотрение заявлений по земельным вопросам»**

**Нарушения, выявленные при выделении земельных участков муниципальными образованиями.**

 **2016-2019**

Ингушским УФАС России в сфере применения Земельного кодекса РФ при проведении процедуры торгов на право заключения договора аренды земельного участка выявлено 211 нарушений, из них 67 извещений размещено не на сайте torgi.gov.ru., что является обязательным условием.

Без проведения конкурентных процедур заключено более 50-ти договоров аренды земельных участков.

* В столице республике г.Магас в минувшем 2018 году было выявлено 3 нарушения- заключение договора без конкурентных процедур, кроме того 37 нарушений в процессе торгов;
* В Малгобекском р-не в 2016 году нами было выявлено 36 процедур с нарушениями, а также 7 процедур, не размещенных на официальном сайте «торги»;
* В самом городе воинской славы г. Малгобек в текущем году выявлено 17 нарушений в ходе процедуры торгов, в 2019 году выявлено 2 нарушения;
* Назрань и Назрановский р-он- 46 процедуры без проведения конкурентных процедур, 47 нарушений в ходе процедуры торгов;
* В городе Карабулак выявлено 3 нарушения на торгах.
* В Сунженском районе в ходе проверки выявлено 8 признаков нарушения, проверка продолжается.

За 3 квартал текущего 2019 года Управлением Ингушского УФАС по РИ рассмотрено и принято 6 жалоб при организации процедуры торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

Типовыми являются нарушения:

-порядок проведения процедуры торгов;

-отсутствие в документации информации о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения;

-отсутствие информации относительно параметров разрешенного строительства зданий и сооружений.

Нередки случаи, при которых органы местного самоуправления размещают на торгах земельные участки, не находящиеся в собственности данных муниципальных образований.

В ходе рассмотрения дела накануне, специалистами Ингушского УФАС России установлено, что администрация разместила аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с нарушением положений Земельного кодекса РФ. Как было установлено, что размещенный участок находился в собственности РИ и распоряжаться таким участком имеет право лишь орган государственной власти РИ (МинИмущество).

Такие ситуации ставят участника, с которым заключили договор в затруднительное положение, так как по результатам аукциона аренды такой участник признается победителем и вместо пользования представленным участком приходится участвовать в судебных разбирательствах.

* Накануне завершилась проверка в отношении администрации одного из районов республики.

В ходе проведения проверки выявлены признаки нарушения требований антимонопольного законодательства Российской Федерации, а именно:

При предоставлении земельного участка (Постановление Администрации площадью 126008 кв.м.);

При выдаче разрешений на использование земельного участка:

- площадью 380000 кв.м.;

- площадью 48 кв.м.;

- 300 кв.м.;

- площадью 1000 кв.м.;

7. При проведении следующих процедур торгов на право заключения договоров аренды земельных участков:

- участок с площадью 140 кв.м., с арендой на 10 лет, объекты придорожного сервиса;

- участок площадью 169 кв.м., с арендой на 20 лет, строительства Среднеэтажной жилой застройки;

- участок площадью 300 кв.м., с арендой на 10 лет, под строительство магазина;

Выявленные в ходе проведения проверки факты и обстоятельства могут свидетельствовать о признаках принятия актов и (или) осуществления действий (бездействий) запрещенного статьей 15 Закона о защите конкуренции, которые привели или могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, признаков нарушений при проведении торгов, в соответствии со статьей 17 Закона о защите конкуренции, которые привели или могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства подтверждается материалами проверки Администрации Сунженского района.

* Как пример можем привести дело городской администрации

( Карабулак).

Рядом нарушений Закона о защите конкуренции закончилась внеплановая проверка Ингушского УФАС России в отношении администрации. регламент предоставления земельных участков в собственность и в аренду на торгах тоже нуждался в доработке, так как некоторые пункты данного Постановления приводят или могли привести к ограничению или устранению конкуренции.

Данный ряд действий необходимо прекратить, путем внесения изменений в документацию решило Ингушское УФАС России, выдав администрации города Предупреждение, которое, нужно отметить, исполнено в срок. Таким образом, антимонопольный орган региона пресек ряд действий, которые могли привести к ограничению конкуренцию, а это, как известно, залог здоровой экономики и плодотворных рыночных отношений.

Предписание исполнено в срок, [схемы размещения торговых объектов появились на сайте Администрации.](http://mokarabulak.ru/sxema-razmeshheniya-nestacionarnyx-torgovyx-obektov-na-territorii-mo-gorodskoj-okrug-g-karabulak/)

Так отметим, что отсутствие схемы размещения нестационарных торговых объектов (временных конструкций, организованных для торговых целей) на официальном сайте городской администрации, в сети "Интернет", нарушало Закон о торговой деятельности, а значит и Закон о защите конкуренции, в части ограничения конкуренции на рынке торговли в нестационарных торговых объектах в границах города.

**Предписание исполнено в срок, сайт дополнен, нарушения устранены.**

Теперь предприниматели, которые занимаются торговой деятельностью, могут просто зайти на сайт администрации и проверить какие места им предлагают городские власти в качестве торговых точек для реализации своей продукции. Отныне этот процесс обещает быть максимально прозрачным и доступным

* Семнадцать дел о нарушении антимонопольного законодательства возбужденно Ингушским УФАС России в отношении Администрации города (Малгобек).

Мэрия нарушила процедуру торгов на право заключения договоров аренды муниципальных земельных участков. Нарушения выявлены в ходе плановой выездной проверки специалистами Ингушского УФАС России. Так, в нарушение действующего законодательства муниципалитет, не смотря на отсутствие предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, выставил земельные участки на аукцион. При подтверждении Комиссией Ингушского УФАС России факта ограничения конкуренции на рынке оборота земель населенных пунктов, виновные должностные лица наказаны административными штрафами.

**Рассмотрение заявлений по земельным участкам.**

**Сроки, основные нарушения**

В данном пункте доклада будет обсуждаться рассмотрение жалоб на земельные участки находящейся в государственной и муниципальной собственности, выставленные на торгах по продаже или аренде такого участка.

При этом рассмотрение заявлений (жалоб) по земельным участкам осуществляется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Как предусмотрено данной статьей, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Порядок и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

В части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

12.Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

13. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

14. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

16. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

17. Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

18. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

19. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

20. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

21. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории);

(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) 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 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

(пп. 10 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

(пп. 11 введен Федеральным законом от 03.07.2018 N 185-ФЗ)

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(пп. 12 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(пп. 13 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

(пп. 14 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

22. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

23. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

24. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

**Статья 39.12**

1. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

**8.** Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

**17.** Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

**ГрК РФ Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.