**Извещение о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка**

**Организатор аукциона** - Администрация Гигантовского сельского поселения.

**Решение о проведении аукциона**: решение Собрания депутатов Гигантовского сельского поселения от 28.08.2024 года № 149 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора купли – продажи земельного участка, расположенного на территории Гигантовского сельского поселения»

**Состав участников аукциона:** аукцион является открытым по составу участников.

**Место, дата и время проведения аукциона**: «18» октября 2024 года в 09 час. 00 минут на электронной площадке «РТС-тендер», находящаяся в сети интернет по адресу https://www.rts-tender.ru.

**Предмет аукциона**:

**Лот № 1** земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Гигантовское сельское поселение», категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – благоустройство территории, площадью **2184** кв. м, кадастровый № **61:34:0010127:851**, адрес (описание местоположения): **Российская Федерация,** **Ростовская область, муниципальный район «Сальский», Гигантовское сельское поселение, п. Гигант, ул. Трактовая, 1д**. Земельный участок свободен от строений и сооружений. Публичными сервитутами не обременен, ограничения в использовании отсутствуют.

**Начальная цена предмета аукциона**: 690 000 руб. 00 коп.

**Шаг аукциона** составляет 3% от начальной цены предмета аукциона –20700 руб. 00 коп.

**Размер задатка** для участия в аукционе составляет 80% от начальной цены предмета аукциона –552000 руб. 00 коп.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства устанавливаются в соответствии с Решением Собрания депутатов Сальского района от 31.03.2017 № 61 «Об утверждении Правил землепользования и застройки сельских поселений Сальского района», внесенные изменения утверждены решением Собранием депутатов Сальского района от 07.12.2020 № 469, опубликованным на официальном сайте Администрации Гигантовского сельского поселения www.gigantovskoe.ru

**Порядок внесения денежных средств в качестве задатка на участие в аукционе в электронной форме:**

Для участия в аукционе необходимо оплатить задаток в размере **80%** от начальной цены предмета аукциона на реквизиты:

Задаток вносится претендентом на собственный аналитический счет, открываемый площадкой автоматически при прохождении регистрации на электронной площадке. Перечисление денежных средств на счёт Оператора электронной площадки производится в соответствии с Регламентом и Инструкциями электронной площадки, по следующим реквизитам:

Получатель платежа: Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер»

Банковские реквизиты: Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

БИК 044525360

Расчётный счёт: 40702810512030016362

Корр. счёт 30101810445250000360

ИНН 7710357167 КПП 773001001

Назначение платежа:

«Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_, без НДС».

***ОБЯЗАТЕЛЬНО в назначении платежа указывайте номер вашего аналитического счета на площадке, для корректного зачисления задатка.***

Претендент обеспечивает поступление задатка в срок, установленный для приема заявок. Порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru). Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка с расчетного счета указанного в информационном сообщении.

Задаток должен поступить на указанный счет не позднее даты и времени последнего дня приема заявок на участие в аукционе.

Денежные средства блокируются оператором электронной площадки в размере задатка, указанного организатором в извещении о проведении аукциона в электронной форме, при условии наличия соответствующих свободных денежных средств на счете участника.

Денежные средства, внесенные в качестве задатка участником электронного аукциона, признанным его победителем, не возвращаются в случае, если победитель уклонился от подписания договора.

Оператор электронной площадки прекращает блокирование денежных средств участников в размере задатка в случае, если они не приняли участие в аукционе, по факту публикации протокола проведения аукциона.

При заключении договора купли-продажи земельного участка с победителем аукциона, сумма внесенного им задатка засчитывается в оплату приобретаемого земельного участка.

Оператор электронной площадки осуществляет перевод задатка, внесенного участником электронного аукциона, признанным его победителем, на лицевой счет, открытый оператором, с одновременным уменьшением доступного остатка на счете учета лимитов победителя электронного аукциона на счёт уполномоченного органа на основании письменного обращения организатора или уполномоченного органа, содержащего требование о переводе денежных средств победителя аукциона.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDesktop%5C%D0%A0%D0%90%D0%91%D0%9E%D0%A2%D0%90%202017%5C2018%20%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%5C%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%202018%20%D0%BF%D0%BE%2039.18%20%D0%B8%D0%B6%D1%81%207%20%D1%83%D1%87%5C%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%B0%5C%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%5C%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%207%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2.doc#Par1026), [14](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDesktop%5C%D0%A0%D0%90%D0%91%D0%9E%D0%A2%D0%90%202017%5C2018%20%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%5C%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%202018%20%D0%BF%D0%BE%2039.18%20%D0%B8%D0%B6%D1%81%207%20%D1%83%D1%87%5C%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%B0%5C%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%5C%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%207%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2.doc#Par1027) или [20](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDesktop%5C%D0%A0%D0%90%D0%91%D0%9E%D0%A2%D0%90%202017%5C2018%20%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%5C%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%202018%20%D0%BF%D0%BE%2039.18%20%D0%B8%D0%B6%D1%81%207%20%D1%83%D1%87%5C%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%B0%5C%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%5C%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%207%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2.doc#Par1039) статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном статьей 39.12 Земельного кодекса РФ порядке договора купли-продажи земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращаются.

**Дата и время начала приема заявок** – «13» сентября 2024 с 9:00 часов.

**Место подачи заявок на участие в аукционе** – электронная площадка «РТС-тендер», находящаяся в сети интернет по адресу https://www.rts-tender.ru.

**Регистрация на электронной площадке осуществляется в соответствии с её Регламентом.**

Подача заявок осуществляется круглосуточно в соответствии с Регламентом работы электронной площадки, но не позднее даты и времени окончания подачи (приема) заявок.

**Дата и время окончания приема заявок** – «14» октября 2024 в 16:00 часов.

**Дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе** - «16» октября 2024 в 10:00 часов.

Для участия в аукционе претенденты должны зарегистрироваться на электронной площадке в порядке, определенном регламентом электронной площадки. Регистрации на электронной площадке подлежат претенденты, ранее не зарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

Форма подачи предложений о цене открытая. В аукционе могут участвовать ***граждане, юридические лица, индивидуальные предприниматели***, своевременно подавшие заявку, представившие надлежащим образом оформленные документы, и обеспечившие поступление установленного размера задатка в порядке и сроки, указанные в извещении о проведении аукциона.

Для участия в электронном аукционе заявители представляют следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе, с указанием и банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Форма заявки размещена на официальном сайте Администрации Гигантовского сельского поселения www.gigantovskoe.ru

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

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Претендент вправе отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) заявка подана лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий или представления недостоверных сведений;

2) непредставление необходимых для участия в аукционе документов, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

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

4) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами не имеет права быть участником аукциона;

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

Размер платы взымаемой с победителя электронного аукциона за услуги оператора электронной площадки регулируется Регламентом и Инструкциями электронной площадки.

Аукцион проводится в порядке, предусмотренном статьей 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Аукцион проводится в день и время, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона.

В ходе проведения аукциона участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона в соответствии со следующими требованиями:

1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину "шага аукциона";

2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона.

Время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену предмета аукциона.

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

**Место заключения договора купли-продажи** - электронная площадка «РТС-тендер», находящаяся в сети интернет по адресу https://www.rts-tender.ru.

Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

**Подведение итогов аукциона осуществляется 18.10.2024** на электронной площадке «РТС-тендер», находящаяся в сети интернет по адресу https://www.rts-tender.ru

Победителем признается участник, предложивший в ходе аукциона наибольшую цену за земельный участок.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям, договор купли-продажи земельного участка заключается с заявителем по начальной цене предмета аукциона.

В случае принятия решения об отказе в проведении аукциона, организатор аукциона размещает извещение об отказе в проведении аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 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.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанный договор заключается в соответствии с [пунктом 13](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDesktop%5C%D0%A0%D0%90%D0%91%D0%9E%D0%A2%D0%90%202017%5C2018%20%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%5C%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%202018%20%D0%BF%D0%BE%2039.18%20%D0%B8%D0%B6%D1%81%207%20%D1%83%D1%87%5C%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%B0%5C%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%5C%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%207%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2.doc#Par1026), [14](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDesktop%5C%D0%A0%D0%90%D0%91%D0%9E%D0%A2%D0%90%202017%5C2018%20%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%5C%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%202018%20%D0%BF%D0%BE%2039.18%20%D0%B8%D0%B6%D1%81%207%20%D1%83%D1%87%5C%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%B0%5C%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%5C%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%207%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2.doc#Par1027) или [20](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDesktop%5C%D0%A0%D0%90%D0%91%D0%9E%D0%A2%D0%90%202017%5C2018%20%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%5C%D0%90%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%202018%20%D0%BF%D0%BE%2039.18%20%D0%B8%D0%B6%D1%81%207%20%D1%83%D1%87%5C%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%B0%5C%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%5C%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%207%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2.doc#Par1039) статьи 39.12 Земельного кодекса РФ и которые уклонились от его заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

**Торги признаются не состоявшимися в случае, если:**

- на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе, принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона;

- по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе;

- в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона.

**Электронный адрес официального сайта Российской Федерации** для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.donland.ru)**.**

Проект договора купли-продажи земельного участка размещен на официальном сайте Администрации Гигантовского сельского поселения [www.gigantovskoe.ru](http://www.gigantovskoe.ru) и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.donland.ru),на электронной площадке ООО «РТС-тендер» по адресу [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru)**.**

Ознакомление с земельным участком на местности проводится самостоятельно.

Глава Администрации

Гигантовского сельского поселения Ю.М. Штельман