

Жалоба на действия организатора аукциона.

13 июня 2024 года на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 22000022780000000041 о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (Приложение 2).

В данном извещении обозначен предмет аукциона:

лот №1: Земельный участок, расположенный по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул. Зеленая, 34а, кадастровый номер 56:10:0301004:348, площадь 1200 кв.м., разрешенный вид использования - для размещения объектов, необходимых для содержания устройств транспорта.

Организатором аукциона является АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГРАЧЕВСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ: ОГРН (...), ИНН (...), адрес: (...).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (далее – ЗК РФ) аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является конкурентной процедурой, обязательной в силу действующего законодательства Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации аукциона по аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности закреплен в статье 39.11 ЗК РФ.

1. Согласно п.7 данной статьи в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с п.2 ст.39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Вид разрешенного использования данного участка: для размещения объектов, необходимых для содержания устройств транспорта, что: во-первых, - однозначно подразумевает строительство зданий и/или сооружений; во-вторых, - вид разрешенного использования не подпадает под требования статьи 39.18 ЗК РФ.

Кроме этого, данный земельный участок согласно карте градостроительного зонирования расположен в зоне промышленных объектов и производств – П. Согласно правилам землепользования и застройки МО Грачевского района

Оренбургской области данная зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов. В этой зоне основные виды разрешенного использования земельного участка предусматривают строительство зданий, сооружений.

Поэтому считаю, что организатор аукциона необоснованно и в нарушении действующего законодательства выбрал способ проведения аукциона земельного участка в форме его продажи, а не в форме заключения договора аренды.

Вышеуказанный факт есть существенное нарушение процедуры подготовки и проведения аукциона со стороны организатора, так как земельный участок в нарушение Федерального закона предоставляется участникам на праве купли-продажи, а не на праве аренды, что в дальнейшем может привести к отчуждению предмета аукциона у его победителя.

2. Согласно пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

П.1 ст.52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации гласит, что подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В данном извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и о параметрах разрешенного строительства.

Исходя из вышеперечисленного, в соответствии с пп.3, пп.4 п.8 ст. 39.11 данный земельный участок не может быть предметом аукциона, так как в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и не определены предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции.

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ и Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ

ПРОШУ:

1. признать в действиях организатора аукциона нарушение п.7; пп.3, пп.4 п.8; пп.4 п.21 ст.39.11 кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
2. приостановить подписание договора с победителем аукциона в виду выявленных нарушений;
3. отменить данный аукцион в виду выявленных нарушений;
4. обязать организатора аукциона привести аукционную документацию в соответствие с требованиями действующего законодательства и объявить новые торги с тем же составом заявителей.