

В прокуратуру г. Златоуст

В Управление федеральной антимонопольной службы  
по Челябинской области

от ИП

Организатор аукциона — орган местного самоуправления  
«Комитет по управлению имуществом  
Златоустовского городского округа  
г. Златоуст, ул. Таганайская,  
Златоуст

16.09.2016 г. в газете «Златоустовский рабочий» опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:80, площадью 156 кв.м., расположенного по адресному ориентиру: г. Златоуст, пр. Гагарина, линия, между домами № 9 и № 12, разрешенный вид использования — размещение временного сооружения торгового павильона розничной торговли.

В соответствии с п. 1.11 извещения — данный земельный участок относится к единому землепользованию.

В соответствии с п. 1.11 извещения — определение границ на местности определяется победителем торгов самостоятельно.

Иных ограничений прав в использовании земельного участка единого землепользования извещении не установлено.

26.10.2016 г. победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка единого землепользования в размере ежегодной арендной платы в сумме 4 500 850 рублей признана ИП

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"; земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка) должно содержать права 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 или ведения дачного хозяйства).

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 ЗК РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах.

В соответствии с пунктом 5 типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя РФ от 17 августа 1992 года № 197 в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту, в том числе возводить временные строения.

14 15643 11 2016

Пунктом 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что продавец земельного участка должен предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок. Продавец обязан также сообщить иные исчерпывающие сведения о земельном участке. Неисполнение этих требований влечет последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации, покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Указанные требования применяются также в случаях передачи земельного участка в аренду (пункт 4 указанной нормы).

При определении 27.10.2016 г. кадастровым инженером на местности границ двух обособленных частей единого землепользования (кадастровый номер 74:25:0305015:17 и кадастровый номер 74:25:0305007:28) выяснилось следующее.

1. Часть единого землепользования с номером 74:25:0305015:17 является вкраплением в границы земельного участка с кадастровым номером 74:25:0305015:15, принадлежащего на праве собственности собственникам помещений многоквартирного жилого дома № 12 по 1 линии, пр. Гагарина, то есть доступ на часть единого землепользования с номером 74:25:0305015:17 возможна только при наличии согласия собственников помещений многоквартирного жилого дома.

В соответствии с пунктом 5 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Предварительно попытавшись провести опрос о даче согласия на проход, проезд к земельному участку с кадастровым номером 74:25:0305015:15, был получен отказ всех возможных опрошенных в доме, которые были в принципе против размещения павильона на части единого землепользования с номером 74:25:0305015:17.

2. По границе части единого землепользования с номером 74:25:0305015:17 проходит подземный газопровод к жилому дому № 12 по 1 линии пр. Гагарина.

В соответствии с решением Собрания депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области от 06.07.2012г. №30-ЗГО "Об утверждении Правил благоустройства территории Златоустовского городского округа" Запрещается на территории Златоустовского городского округа размещение нестационарных объектов под козырьками вестибюлей, в арках зданий, на газонах, площадках (детских, отдыха, спортивных, транспортных стоянок), тротуарах, пешеходных дорожках, улицах, в охранной зоне тепловых, газовых, водопроводных и канализационных сетей».

С целью исключения земельного участка из охранных зон инженерных коммуникаций необходимо провести уточнение границ земельного участка.

В соответствии с подпунктом 21 пункта 4 статьи 39.11. ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения об ограничениях прав.

Таким образом, в силу прямого указания закона (п.4 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ) извещение о проведении аукциона в отношении земельного участка должно было содержать сведения об его обременениях в виде наличия на нем охранной зоны газопровода.

3. Постановлением Администрации Златоустовского городского округа от 18.04.2016 г. № 165-п утверждена схема размещения нестационарных торговых объектов, на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в муниципальной собственности. Земельный участок единого землепользования с кадастровым номером 74:25:0000000:80 в указанной схеме отсутствует вероятнее всего по причине нарушения нижеперечисленных норм и правил.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения

нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

4. Часть единого землепользования с номером 74:25:0305007:28 попадает в охранную зону теплотрассы и фактически частично заходит на тротуар.

В соответствии с решением Собрания депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области от 06.07.2012г. №30-ЗГО "Об утверждении Правил благоустройства территории Златоустовского городского округа" Запрещается на территории Златоустовского городского округа размещение нестационарных объектов под козырьками вестибюлей, в арках зданий, на газонах, площадках (детских, отдыха, спортивных, транспортных стоянок), тротуарах, пешеходных дорожках, улицах, в охранной зоне тепловых, газовых, водопроводных и канализационных сетей».

С целью исключения земельного участка из охранных зон инженерных коммуникаций необходимо провести уточнение границ земельного участка.

В соответствии с подпунктом 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

Действующее законодательство, регулирующее деятельность в сфере теплоснабжения в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на тепловых сетях и для исключения возможности повреждения трубопроводов, устанавливает охранные зоны и не содержит норм, позволяющих охранные зоны на действующих тепловых сетях не устанавливать.

В соответствии с абз. 3 п. 6 "Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей", утвержденных Приказом Минстроя России N 197, в пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

Согласно абз. 1 п. 7 "Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей", проведение перечисленных в п. 6 работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ. Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

В соответствии с подпунктом 21 пункта 4 статьи 39.11. ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения об ограничениях прав.

Таким образом, в силу прямого указания закона (п.4 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ) извещение о проведении аукциона в отношении земельного участка должно было содержать сведения об его обременениях в виде наличия на нем охранной зоны теплотрассы.

5. В момент определения границ части единого землепользования с номером 74:25:0305007:28; на указанной части велась торговля фруктами, участок не свободен от прав третьих лиц.

6. Земельные участки находятся в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Такой вид разрешенного использования как киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения находится в условно-разрешенных видах.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка необходимо проведение публичных слушаний. На сегодняшний день нет информации, что такое разрешение получено.

Согласно статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Однако, использовать имущество, полученное по результатам по назначению и в соответствии с действующим законодательством в полном объеме не возможно.

Я отказалась от подписания договора аренды в связи с невозможностью в дальнейшем использовать имущество по назначению в том виде в котором земельный участок был выставлен на аукцион.

Вместе с тем КУИ ЗГО продолжает деятельность по выставлению на аукцион подобных объектов.

Прошу рассмотреть данное обращение и принять действенные меры в соответствии с действующим законодательством.

Приложение: копия извещения о проведении аукциона в газете от 16.09.2016 г.

протокол о результатах торгов от 26.10.2016

копия акта о выноске границ от 27.10.2016

письмо в ООО «Теплоэнергетик» от 28.10.2016

копия ответа ООО «Теплоэнергетик» от 28.10.2016

копия ответа АО «Газком» от 07.11.2016 г.

опросный лист жителей дома № 12 по 1 линии пр. Гагарина от 27.10.2016 г.