

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Челябинской области

Адрес: 454111, г. Челябинск, пр. Ленина, 59 ГСП-6

От гражданина:

Лицо, чьи действия обжалуются:

Комитет по управлению имуществом и земельным
отношениям администрации
г.Трехгорный,456080,ул.Мира 6

Жалоба

18 января 2017 года Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации города Трехгорного (далее - Продавец) сообщил о проведении 17 февраля 2017 года аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – аукцион) сроком на 5 лет для комплексного освоения территории на основании распоряжения администрации города Трехгорного №844 от 15.11.2016 г.

В связи с намечающимся аукционом на право заключения договора аренды земли с кадастровым № 74:42:0105007:31 расположенной по адресу г.Трехгорный, ул.60 лет Октября ,3 , в целях избежание нарушений Российского законодательства, я дважды обращался в Администрацию города Трехгорный с просьбой отложить аукцион на право заключения аренды земельного участка , так как объект находящегося на этом земельном участке и зарегистрирован кадастровой палатой Челябинской области , и по кадастрового паспорта от 02 ноября 2015 года №7400/101/15-889324, отмечено имущество: шатер, емкостной парк и операторская, которые на данный момент (16.02.2017 год) de facto находятся на данном участке, имеют все характеристики объекта с фундаментными основаниями.

Кроме того, я являюсь правопреемником по договору 915 аренды данного земельного участка (ООО «СВЛ-Форум» с КУиЗО г. Трехгорного) и договору №100 аренды земельного участка (Администрация г.Трехгорного с ООО «В-Форум-В»), которые никто из сторон не расторгая, недействующими или ничтожными в судебном порядке не признавал. Согласно п.2 ст 621 ГК РФ, согласно которой если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок

17 21.02.2017

Как правопреемник обращался с просьбой заключить договор аренды на данный участок, но на данное заявление. и на мое указание, что право собственности на данный объект рассматривается в судебном порядке, Администрация г Трехгорного **никаким образом земельный комитет не отреагировала**, указав, что данный участок будет выставляться на аукцион.

На момент объявления аукциона данный объект имеет в своем составе: шатер с фундаментным основанием, емкостной парк с фундаментной оснасткой и металлическими стягивающими дугами, операторскую, уборную, скважину- на данный момент это объект недвижимости.

Необходимо подчеркнуть, что изначально объект недвижимости был зарегистрирован в МУ «Служба Заказчика» БТИ г.Трехгорный 12.07.2004 года, что подтверждено справкой о принадлежности объекта недвижимости на бланке Серии Б №613870, выдан технический паспорт ,инвентарный номер 539, на данный объект существует все разрешения, проект, акт ввода в эксплуатацию подписанный Администрацией г.Трехгорного, при этом на объект выдан кадастровый паспорт.

С целью регистрации объекта предварительно я обратился в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.. В регистрации было отказано на основания отсутствия правопреемственности между организациями ООО «В-Форум-В» и ООО «СВЛ-Форум» , но рекомендовано обратиться за регистрацией в судебном порядке, что я и сделал **28.09.2016 года**.,. подав иск в Суд г.Трехгорного о признании права собственности на объект, согласно кадастровому паспорту от 02 ноября 2015 года №7400/101/15-889324., решение по данному обращению Судом еще не принято.

Для урегулирования досудебных процессов, я обратился в очередной раз с письмом от 10.02.2017 года, в котором просил Администрацию и КУиЗО г.Трехгорного, отменить назначенный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (далее – аукцион) сроком на 5 лет для комплексного освоения территории на основании распоряжения администрации города Трехгорного №844 от 15.11.2016 г. до разрешения в судебном порядке права собственности на объект.

Как указывает судебная практика, Судами считается, что доказательством принадлежности конкретному лицу недвижимого имущества, включая объекты незавершенного строительства, является не только государственная регистрация права на эти объекты. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

В абзаце 5 пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере,

полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса российской Федерации).

В данном случае на данный объект выдан кадастровый паспорт от 02 ноября 2015 года №7400/101/15-889324, который в судебном порядке никто не оспорил, недействительным не признал, в своем извещении о торгах КУиЗО указало, что: «Обременения и ограничения земельного участка отсутствуют. Границы земельного участка определены, что не соответствует реальной действительности согласно вышеуказанным обстоятельствам.

Я. считаю, что самовольное снятие с кадастрового учета данного объекта, который не является собственностью и не стоит на балансе Администрации, является грубым нарушением законодательства и злоупотреблением правом, согласно ст.10 ГК РФ.

Я обратился в Суд, согласно ст. 449 ГК РФ:

1. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

2. Также, нарушены мои права, согласно ЗК РФ, Статья 39.11. Подготовка 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, Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

Пункт 8:

на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

В данном случае на данный объект выдан кадастровый паспорт от 02 ноября 2015 года №7400/101/15-889324, который в судебном порядке никто не оспорил, недействительным не признал.

Также с учетом ст.ст. 44 ГК РФ, 58 ГК РФ, в силу пп.1,2,3 ст.234 ГК РФ (приобретательная давность), Свистун И.В. владеет данным имуществом (как правопреемник ООО «В-Форум-В» и ООО «СВЛ-Форум» и ООО «Сайрус») с 29 ноября 1994 года, наличие объекта зарегистрированного кадастровой палатой (кадастровый паспорт от 02.11.2015 года) на объект недвижимости.

На основании вышеизложенного считаю Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации г.Трехгорный 456080, ул.Мира 6 нарушил п 8 ЗК РФ, Статья 39.11. и злоупотребил правом, согласно ст.10 ГК РФ

Таким образом, я считаю, что на лицо несоблюдение антимонопольного законодательства органами власти:

- 1 Аукцион назначен с нарушением моих имущественных прав
- 2 Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации г.Трехгорный,456080,ул.Мира б злоупотребил правом (ст 10 ГК РФ)
3. В результате аукциона будет передано право пользования земельным участком, на котором расположены недвижимое имущество :
4. Торги проведены в любом случае без надлежащего извещения при прочих равных условиях имеющего преимущественное право на заключение договора аренды.

Т.е., несмотря на нарушения при объявлении аукциона, процедуры его проведения, доведения информации до потенциальных участников аукциона Комитет имущественных отношений г.Трехгорный пытается провести аукцион в отношении имущества находящегося в законном владении заявителя, при этом распространяя ложную информацию об отсутствии моего спорного имущества на земельном участке.

Прошу Признать незаконными действия Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации г.Трехгорный в организации ,проведенного 17 февраля 2017 года аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – аукцион) сроком на 5 лет для комплексного освоения территории на основании распоряжения администрации города Трехгорного №844 от 15.11.2016 г. и принять меры по устранению нарушений несоблюдение антимонопольного законодательства органами власти.



17.02.17г.

Приложения:

1. Извещение о проведении аукциона на 4-х листах
2. Договор купли-продажи от 27.03.2007 года
3. Копия кадастрового паспорта от 02.11.2015 года
4. копия БТИ технического описания объекта от 24.09.2002 года
5. Копия справки о принадлежности
- 6 Копия акта о приемке законченным строительством объекта в эксплуатацию.
5. Уведомление с отметкой о получении Жалобы со стороны Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации г.Трехгорный,456080,ул.Мира б
6. Копии Писем к заявлению в Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации г.Трехгорный №27 от 08.11.2016,,№28 от 10.02.2017г,№30 от 15.02.2017г.