



аукциона и Продавец – комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя. Дата и место проведения аукциона: **10.06.2022 в 10.00** часов по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, третий этаж, зал заседаний комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя. Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с **11.05.2021 с 9.00 до 18.00** (кроме выходных и праздничных дней), по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 92, 2 этаж, кабинет 205, отдел формирования земельных участков. Дата окончания приема заявок **06.06.2022, 18.00. Предмет аукциона. Лот № 1.** Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, переулок Холодный, 2, кадастровый номер 26:12:020307:113, площадь 627 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 155 581,00 руб. Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) – 147 801,95 руб.. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 4 667,43 руб. Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.. Ограничения (обременения) земельного участка: правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода. Наличие зон с особыми условиями использования территории: по данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок частично (6,7 процента) расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (26:12-6.13), приаэродромной территории аэродрома Ставрополь (Шпаковское) (подзона 3 (секторы 3, 4.2), подзона 4 (сектор 26), подзоны 5, 6). Цель предоставления – строительство. Вид права – аренда. Срок аренды – 240 месяцев.

#### **Извещение о проведении торгов № 060522/0074101/01**

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	<a href="http://torgi.gov.ru/">http://torgi.gov.ru/</a>
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	06.05.2022
<i>Дата публикации извещения:</i>	06.05.2022
<i>Дата последнего изменения:</i>	08.06.2022

#### **Контактная информация организатора торгов**

<i>Наименование организации:</i>	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ
<i>Адрес:</i>	355006, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, ГОРОД СТАВРОПОЛЬ, УЛИЦА К.ХЕТАГУРОВА, д. 8, корп. -, кв. -
<i>Телефон:</i>	8-8652-260-309
<i>Факс:</i>	8-8652-261-511
<i>E-mail:</i>	KUMI@STAVADM.RU
<i>Контактное лицо:</i>	Филимонов Иван Михайлович

#### **Условия проведения торгов**

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	11.05.2022 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	06.06.2022 18:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона (кроме выходных и праздничных дней), по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 92, 2 этаж, кабинет 205, отдел формирования земельных

	участков.
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Участниками аукциона могут быть только граждане заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); документы, подтверждающие внесение задатка.
<i>Порядок проведения аукциона:</i>	аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начального размера годовой арендной платы за земельный участок, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера годовой арендной платы за земельный участок каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером годовой арендной платы за земельный участок;
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	10.06.2022 10:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, третий этаж, зал заседаний комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя.

***Реестр изменений***

***Изменения по торгам не вносились.***

***Реестр разъяснений***

***Запросов на разъяснение не поступало.***

***Реестр протоколов***

***По торгам не внесены протоколы.***

***Реестр жалоб***

***Жалоб по торгам не зарегистрировано.***

**Лот № 1**

<i>Статус:</i>	Текущий
<b><i>Общая информация по лоту:</i></b>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	Постановление администрации города Ставрополя Ставропольского края от 25.04.2022 № 910
<i>Кадастровый номер:</i>	26:12:020307:113
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Для индивидуального жилищного строительства
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ставропольский край, Ставрополь г, Холодный пер, г. Ставрополь, переулок Холодный 2

<i>Детальное местоположение:</i>	г. Ставрополь, переулок Холодный 2
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	627
<i>Описание земельного участка:</i>	г. Ставрополь, переулок Холодный 2 кадастровый номер 26:12:020307:113 площадь 627
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	на земельном участке возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 1505 кв.м
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	Имеются
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 20, месяцев: 0
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	155 581 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	20,68 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	4 667,43
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	147 801,95 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода.по данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок частично (6,7 процента) расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (26:12-6.13), приаэродромной территории аэродрома Ставрополь (Шпаковское) (подзона 3 (секторы 3, 4.2), подзона 4 (сектор 26), подзоны 5, 6).
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	город Ставрополь, проспект Карла Маркса, дом 92, каб. 205 с 09:00 до 18:00 кроме выходных и праздничных дней

**При анализе аукционной документации по извещению № 060522/0074101/01 можно обнаружить несоответствие в части наличия или отсутствия обременений.**

**В электронной версии таблицы по извещению № 060522/0074101/01 указана следующая информация: «Правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода.по данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок частично (6,7 процента) расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (26:12-6.13), приаэродромной территории аэродрома Ставрополь (Шпаковское) (подзона 3 (секторы 3, 4.2), подзона 4 (сектор 26), подзоны 5, 6)».**

При этом в извещении № 060522/0074101/01 на официальном сайте не была опубликована выписка на земельный участок с кадастровым номером 26:12:020307:113.

Также если обратиться к сведениям Управления Росреестра (сайт <https://lk.rosreestr.ru/eservices>), сайт Росреестр: онлайн сведения об объектах недвижимости (<https://xn----8sbhhxkndeik.xn--plai>) по состоянию на 09.06.2022 г. имеет следующую информацию:

- Лот № 1 (имеет ограничение / обременение **Ограничение. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 24.11.2015 г.**).

В статье 56 Земельного кодекса РФ указано: «**Ограничение прав на землю.** 1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. 2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий; 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; 3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ; 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами. 3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом. 4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок. 5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. 6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами. 7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке».

В статье 56.1 Земельного кодекса РФ указано: «**Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд:** 1. Предусмотренные подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 40 настоящего Кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд. 2. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются настоящим Кодексом, другими федеральными законами».

Так, учитывая вышеизложенное можно сделать следующий вывод о том, что «Организатор аукциона сам не может определить при формировании аукционной документации существование ограничений и обременений в использовании земельного участка по Лоту № 1», как по статье 56, 56.1 Земельного кодекса РФ.

При этом организатор в извещении не указывает наличие или отсутствие ограничений зарегистрированных в Управлении Росреестра СК, копия выписки в аукционной документации по извещению № 060522/0074101/01 не была опубликована.

• При этом в аукционной документации фактически содержится неопределенность в понимании, какие фактические и

**зарегистрированные обременения существуют по выставленному Лоту № 1, по их площади.**

**Из опубликованной аукционной документации невозможно определить какая часть земельного участка с кадастровым номером 26:12:020307:113 по площади имеет статус ограничено в обороте (следовательно, в застройке земельного участка она не может участвовать), что привело к существенному ограничению права Майдибор Н.П. на получение соответствующей информации, и приведет к нарушению права Арендатора по застройки выставленного на аукцион земельного участка.**

**В аукционной документации отсутствует – выписка на земельный участок по Лоту № 1, градостроительный план земельного участка по Лоту № 1, или градостроительное заключение, документация по максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, согласованные технические условия подключения объектов капитального строительства к коммуникациям (т.е. документы, подтверждающие изложенную информацию в извещении № 060522/0074101/01) и эти данные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещалась.**

**Опубликование извещения КУМИ в письменном виде, без опубликования в извещении № 060522/0074101/01 обязательных документов, существенно ограничивает права неопределенного круга лиц, в части возможного информирования об особенностях выставленного на аукцион земельного участка с кадастровым номером № 060522/0074101/01.**

**Организатор аукциона в формальном виде указал: «максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства», в виде сведений: «На земельном участке, расположенном по адресу: город Ставрополь, переулок Холодный, 2, возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 1505 кв.м.».**

**При указании этой информации Организатор аукциона, не учитывал тот факт, что площадь земельного участка 627 кв.м., следовательно данная площадь полностью или в части (из извещения не видно) имеет следующие обременения: «правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода.по данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок частично (6,7 процента) расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (26:12-6.13), приаэродромной территории аэродрома Ставрополь (Шпаковское) (подзона 3 (секторы 3, 4.2), подзона 4 (сектор 26), подзоны 5, 6)».**

**В статье 38 ГК РФ указано: «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: 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; 5) утратил силу. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ. 1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. 1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. 2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения. 3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров».

Информация в извещении «**Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:** На земельном участке, расположенном по адресу: город Ставрополь, переулок Холодный, 2, возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 1505 кв.м.», фактически не позволяет определить минимальный отступ от границ смежных земельных участков, самого земельного участка с кадастровым номером 26:12:020307:113, не позволяет определить максимального процента застройки земельного участка.

Из извещения усматривается явное превышение предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в пределах земельного участка с кадастровым номером 26:12:020307:113 площадью 627 кв.м., на иную площадь 1505 кв.м., без учёта вида разрешенного использования земельного участка: «ля индивидуального жилищного строительства».

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, получается в предмете Лота № 1 **указаны иные характеристики** (площадь 627 кв.м.), с целью строительства объекта с параметрами отличными от параметров, предусмотренных аукционной документацией (в виде площади до 1505 кв.м.), что приводит к ограничению конкуренции.

Таким образом, с технической точки зрения не возможно определить **максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка с кадастровым номером 26:12:020307:113, площадью 627 кв.м., без этих сведений невозможно определить возможность эксплуатации и использования земельного участка со стороны Арендатора в соответствии с видами разрешенного использования участка «строительство ИЖС».**

**Так, можно говорить о том, что извещение № 060522/0074101/01 о проведении указанного выше аукциона содержит противоречивые (недостоверные) данные о предмете аукциона, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что не позволяет определить параметр разрешенной максимальной площади строительства, с учетом наличия существующих и зарегистрированных ограничений в Управлении Росреестра по статье 56, 56.1 ЗК РФ и описанных в извещении ограничениях («правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода по данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок частично (6,7 процента) расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (26:12-6.13), приаэродромной территории аэродрома Ставрополь (Шпаковское) (подзона 3 (секторы 3, 4.2), подзона 4 (сектор 26), подзоны 5, 6)».**

От установления наличия соответствующих обременений прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ **существенно зависит возможность использования земельного участка** в целях капитального строительства, **определяется какая площадь может быть застроена Арендатором, какие действия или согласования должен осуществить Арендатор при наличии существующих ограничений и обременений по ст. 56, ст. 56.1 ЗК РФ и иных указанных в извещении, что соответственно должно подробно отражаться в аукционной документации или в проекте договора аренды.**

Моя сторона, считает, что аукционная документация в этой части не соответствует части 2 статье 448 ГК РФ (извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, **о существующих**



**обременениях продаваемого имущества** и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене».

Если существуют ограничения, зарегистрированные в Управлении Росреестра по статье 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, то возникает вопрос о возможности возведение **нового объекта** в пределах земельного участка по Лоту № 1.

При наличии соответствующих обременениях (в пределах ст. 56, 56.1 ЗК РФ) как правило, строительство новых объектов недвижимости Арендатором может быть **невозможна в зависимости от конкретных установленных ограничений в использовании, которые должны быть четко описаны в аукционной документации и в проекте договора аренды.**

На основании части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включающие:

– основные виды разрешенного использования;

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

– условно разрешенные виды использования.

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включающие в себя:

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

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

– предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

*Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.*

*«Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки» (письмо ФАС России от 25.09.2020 г. № ИА/83159/20) (Приложение).*

**В извещении не было опубликовано градостроительное заключение или градостроительный план земельного участка по Лоту № 1 из которого можно определить все характеристики предоставляемого земельного участка в аренду, в том числе зону, основные виды разрешенного использования, цели предоставления земельного участка (целесообразно использовать с установленными предельными параметрами или для другой цели), ограничения и т.д..**

**Таким образом, в нарушении ст.ст. 420, 422, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации в проекте договора не указаны ограничения прав на земельный участок.**

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, среди прочего, должно содержать сведения: 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 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).

Следовательно, отсутствие указанной информации **не позволяет мне или иным Претендентам определить размер дополнительных расходов,** которые возникают в силу закона (в силу договора аренды) и, не позволяет потенциальным участникам, в том числе иногородним (Заявителю) принять

обоснованное решение об участии в аукционе и решение о существенном повышении начальной стоимости арендной платы по Лоту № 1.

В силу п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях 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..

Исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность организатора аукциона по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли - продажи земельных участков, не только обратиться в эксплуатирующую организацию за получением условий технологического подключения (технологического присоединения), но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися сведениями о технических условиях.

Та информация, которая указана в извещении не является полной, следовательно, на настоящий момент Организаторам аукциона не получены в письменном виде в виде отдельных документов - технологического подключения (технологического присоединения) земельного участка или объекта капитального строительства (которого Победитель должен возвести).

В части 8 ст. 39.11 ЗК РФ указано: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования

земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего

**пользования;**

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В части 21 ст. 39.11 ЗК РФ указано: «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 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)».

Следовательно, Организатором аукциона при формировании извещения не соблюдены требования части 8 ст. 39.11, пункт 4 части 21 ст. 39.1 ЗК РФ.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Учитывая изложенное, организатором аукциона не исполнена обязанность по опубликованию всей необходимой информации, отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, указанные действия организатора торгов нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды земельного участка.

**При этом описанные обстоятельства не были проанализированы при формировании цены предмета Лота № 1 – в отчете об оценке арендной платы земельного участка с кадастровым номером 26:12:020307:113.**

**На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:**

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.

2. Признать факт нарушения КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 060522/0074101/01, выразившийся: в размещении на официальном сайте РФ в сети «Интернет»

для размещения информации о проведении торгов по адресу:  
[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) **неполной информации.**

3. Признать незаконными действия организатора торгов по формированию аукционной документации по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 060522/0074101/01, которая не соответствует действующему законодательству.

4. Приостановить заключение договора аренды земельных участков по извещению № 060522/0074101/01 по Лоту № 1.

5. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 060522/0074101/01 по Лоту № 1.

6. Выдать организатору торгов, аукционной комиссии обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка при проведении Аукциона (извещение № 060522/0074101/01 по Лоту № 1).

**Приложение:**

1. письмо ФАС России от 25.09.2020 г. № ИА/83159/20;
2. уведомление № 026/10/18.1-980/2022.

09.06.2022 г.

\_\_\_\_\_