

При этом отсутствует автономный доступ (заезд и выезд) к земельному участку с кадастровым номером 26:12:011605:359 и с кадастровым номером 26:12:011605:366, и он проходит через земельный участок с кадастровым номером 26:12:011605:19294 (который находится в частной собственности).

Незаконен пункт в постановлении № 3655 от 27.12.2019 г. № 3 об установлении задатка для участия в аукционе в размере 95 процентов начального размера годовой арендной платы.

**Таким образом, данные действия подлежат проверке с учетом Вашей компетенции.**

**При этом при ознакомлении с извещением о проведении аукциона и аукционной документацией (18.02.2020 г.) были выявлены существенные нарушения, при которых аукцион по лоту № 1 и по Лоту № 2 не может проводиться по следующим основаниям.**

Закреплено в пункте 2 статьи 7 Земельного кодекса, что правовой режим земель в Российской Федерации определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В силу пункта 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков; данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

При этом из извещения, размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru> по извещению № 130120/0074101/01 и извещения КУМИ г. Ставрополя, постановления администрации города Ставрополя, проекта договора аренды невозможно определить цель использования объекта аренды по предмету Аукциона по Лоту № 1, и Лоту № 2.

На сайте <http://torgi.gov.ru> по извещению № 130120/0074101/01 указана следующая информация: Лот № 1

*Статус:* Объявлен

***Общая информация по лоту:***

*Тип торгов:* Аренда

*Форма собственности:* Муниципальная

*Реквизиты решения о проведении торгов:* Постановление администрации города Ставрополя от 27.12.2019 № 3655 «О проведении аукциона по продаже права на

	заключение договоров аренды земельных участков»
<i>Кадастровый номер:</i>	26:12:011605:359
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Автомобильный транспорт
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ставропольский край, Ставрополь г, Тухачевского ул, город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525
<i>Детальное местоположение:</i>	город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	1 617
<i>Описание земельного участка:</i>	Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 5, месяцев: 0
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	48 611 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	2,51 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	1 458,33
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	0
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	подтверждения перечисления заявителем установленного задатка на расчетный счет продавца ИНН 2636014845, КПП 263601001. Управление Федерального казначейства по Ставропольскому краю (комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя, л/счет 05213016550) р/сч 40302810907023000304, БИК 040702001, Банк: Отделение Ставрополь г. Ставрополь. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:* организатором аукциона 20.01.2020 в 10.00;

**Лот № 2**

*Статус:* Объявлен

**Общая информация по лоту:**

*Тип торгов:* Аренда

*Форма собственности:* Муниципальная

*Реквизиты решения о проведении торгов:* Постановление администрации города Ставрополя от 27.12.2019 № 3655 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков»

*Кадастровый номер:* 26:12:011605:366

*Категория земель:* Земли населенных пунктов

*Вид разрешенного использования:* Автомобильный транспорт

*Страна размещения:* РОССИЯ

*Местоположение:* Ставропольский край, Ставрополь г, Тухачевского ул, город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525

*Детальное местоположение:* город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525

*Площадь (Квадратный метр):* 3 613

*Описание земельного участка:* Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525

*Параметры разрешенного строительства объекта:* -

*Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:* -

*Срок аренды:* Лет: 5, месяцев: 0

*Предмет торга:* Ежегодная арендная плата

*Начальная цена в валюте лота:* 108 616 руб.

*Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:* 2,51 руб.

*Шаг аукциона:* 3 258,48

*Размер обеспечения:* -

*Размер задатка в валюте лота:* 0

*Порядок внесения и возврата* Подтверждения перечисления заявителем

<i>здатка:</i>	установленного задатка на расчетный счет продавца ИНН 2636014845, КПП 263601001. Управление Федерального казначейства по Ставропольскому краю (комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя, л/счет 05213016550) р/сч 40302810907023000304, БИК 040702001, Банк: Отделение Ставрополь г. Ставрополь. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	организатором аукциона 20.01.2020 в 10.00

Из извещения о проведении торгов № 130120/0074101/01 размещенного на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) указан вид разрешенного использования: «Автомобильный транспорт», который предусматривает основные виды разрешенного использования предназначенные для строительства.

В форме извещения о проведении торгов № 130120/0074101/01 не указаны ни какие обременения по возведению объектов капитального назначения.

Статьей 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительным кодексом РФ, а также Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определен порядок обращения органа местного самоуправления в ресурсоснабжающие организации для предоставления сведений о вышеуказанных технических условиях.

В извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта, который являлся предметом торгов.

Организатор торгов, не имея сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства, опубликовал извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, тем самым нарушил обязательное требование Земельного кодекса РФ.

На основании только этого, Управление должно выдать организатору торгов предписание об отмене аукциона по Лоту № 1 и лоту № 2.

В извещении, размещенном от имени Организатора торгов указана следующая информация: *«Предмет аукциона:* Лот № 1. Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена,

расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525, кадастровый номер 26:12:011605:359, площадь 1617 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – автомобильный транспорт. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 48 611,00 руб. Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) – 46 180,45 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 1 458,33 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 тепловых сетей, водопровода, бытовой канализации, дренажа. Цель предоставления – придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог. Вид права – аренда. Срок аренды – 5 лет. Лот № 2. Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Тухачевского, 16 в квартале 525, кадастровый номер 26:12:011605:366, площадь 3613 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – автомобильный транспорт. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 108 616,00 руб. Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) – 103 185,20 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 3 258,48 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 тепловой сети, газопровода, водопровода, бытовой канализации, ливневой канализации, дренажа, линий электропередач, охранная зона газораспределительной сети с подводящим и распределительным газопроводом высокого и низкого давления с ГРП № 15. Цель предоставления – придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог. Вид права – аренда. Срок аренды – 5 лет».

В проекте **ДОГОВОРА** от № аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (без права капитального строительства) указано: «Предмет Договора 1.1. Арендодатель в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ предоставляет без права капитального строительства, а Арендатор принимает в аренду без права капитального строительства земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером \_\_\_\_\_ . Местоположение: \_\_\_\_\_

(вид разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) согласно классификатору)

(далее – Участок) в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

1.2. На Участке имеются:

(объекты недвижимости и их характеристики)

1.3. Ограничения в использовании и обременения Участка:

(инженерные коммуникации, сервитуты, особо охраняемые

территории, охранные зоны и другое).

**4.4. Арендатор обязан:** 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора. 4.4.8. При наличии зеленых насаждений на Участке, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора, в течение десяти дней после его подписания заключить с комитетом городского хозяйства администрации города Ставрополя договор о передаче зеленых насаждений на сохранение и сохранять зеленые насаждения, произрастающие на Участке, в соответствии с заключенным договором о передаче зеленых насаждений на сохранение. 4.4.9. Не допускать действий, приводящих к деградации, загрязнению, захламлению и нарушению земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности. 4.4.11. Выполнять после подписания Договора наложенные в установленном порядке публичные сервитуты. 4.4.12. Не нарушать права других землепользователей. **4.4.13. Не осуществлять на Участке капитальное строительство.**

**8. Особые условия Договора:** 8.3. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета. 8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. 8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие».

**В Приложении «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540) указано:**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка (содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное).	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для	7.2.1