

Тухачевского, что говорит о незаконности вынесенного постановления Администрации города Ставрополя от 27.12.2019 № 3655 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков».

При этом назначенный аукцион на 25.02.2020 г. на основании постановления Администрации г. Ставрополя от 27.12.2019 № 3655 является несоответствующим требованиям закона, в связи с тем, что проведение аукциона по аренде земельного участка с функциональным назначением «тротуар», «пешеходной дорожки» в виде «придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог» не допускается ни Земельным кодексом РФ, ни Гражданским кодексом РФ.

При этом на стороне одного земельного участка располагается непосредственно остановка общественного транспорта, при этом пассажиры выходят на территорию выставляемого земельного участка, следовательно данные факты служат основанием для признания незаконным и недействительным постановления от 27.12.2019 № 3655.

Тротуар (пешеходные дорожки, пешеходные переходы) проходят непосредственно через земельный участок с кадастровым номером № 26:12:011605:359, № 26:12:011605:364, № 26:12:011605:366, которые согласно постановлению Администрации г. Ставрополя выставлены на аукцион 25.02.2020 г. будут предметами аукциона по лоту № 1, № 2.

Я рассматриваю данный факт как коррупционный фактор деятельности государственных и муниципальных органов власти, которые не считаются с законными интересами и правами народа (граждан) РФ на передвижение по тротуару (тротуарным дорожкам, пешеходным переходам и дорожкам) вместо проезжей части или газонов.

В границах указанных им земельных участков проходят красные линии и в силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации данные земельные участки относятся к земельным участкам общего пользования.

Территории земельных участков, выходящие за пределы красных линий (не обозначенные красными линиями), *относятся к территориям общего пользования в связи их фактическим использованием в общих интересах, что подтверждается правоприменительной практикой.*

В постановлении АС СКО от 30.08.2016 г. по делу А63-14232/2014 указано: «...Из представленных в материалы дела графических материалов и акта земельного контроля следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером 26:12:011605:19205 находится территория общего пользования – тротуар, что ограничивает возможность предоставления такого участка в аренду определенному лицу... Касательно требования о наличии на предоставленном Оганову В.В. земельном участке с кадастровым номером 26:12:011605:19205

тротуара, суд округа признает вывод судов ошибочными, в силу следующего. Как следует из имеющегося в материалах дела акта полевого контроля за землеустройством от 22.07.2015 № 676, составленного МУП «Земельная палата», в границы земельного участка с кадастровым номером 26:12:011605:19205 входит тротуар. Согласно пункту 1 статьи 262 Гражданского кодекса под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Анализ положений названной нормы в совокупности с правилами пунктов 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса позволяет сделать вывод о том, что расположение земельного участка на территории общего пользования препятствует его предоставлению в аренду, поскольку передача такого объекта во временное владение и пользование исключает возможность реализации гражданами права на свободное нахождение на таком участке. При передаче в аренду земельного участка общего пользования единственным пользователем земли может быть только арендатор, что противоречит правовому режиму земель общего пользования. Правовая позиция о недопустимости предоставления в пользование конкретному лицу территорий общего пользования сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 15248/10».

Из вышеперечисленного вытекает, что в состав земельного участка с кадастровым номером № 26:12:011605:359, № 26:12:011605:364, № 26:12:011605:366 входит не только тротуар, но и часть пешеходного перехода, пешеходных дорожек, что является непосредственно территорией общего пользования, а также является обязательным элементом дороги, и местом организованного пешеходного движения.

Одними из принципов регулирования земельных отношений являются: приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат; сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (статья 1 Земельного кодекса). Участники земельных отношений обязаны следовать этим принципам. По смыслу пункта 2 статьи 2 Градостроительного кодекса при осуществлении градостроительной деятельности должен быть обеспечен сбалансированный учет экологических, экономических, социальных и иных факторов.

Из приведенных норм следует, что развитие территорий, строительство представляют собой упорядоченные процессы, выбор

земельного участка для таких целей должен соответствовать градостроительным, санитарным, экологическим нормам, учитывать мнение общественности, интересы населения.

Пункты 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса определяют, что красные линии обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты), а понятие территорий общего пользования определено как территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Согласно подпунктам 11 и 12 пункта 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ к территориям общего пользования относятся - территории (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц и которые обозначены красными линиями.

Согласно пункта 12 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Статья 262 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет гражданам право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами.

Правовой режим арендуемого имущества предполагает право арендатора осуществлять по своему усмотрению использование земельного участка, что противоречит правовому режиму территорий общего пользования.

Анализ положений названной нормы в совокупности с правилами пунктов 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса, пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса позволяет сделать вывод о том, что расположение земельного участка на территории общего пользования препятствует его предоставлению в аренду, поскольку передача такого объекта во временное владение и пользование исключает возможность реализации гражданами права на свободное нахождение на таком участке (Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.05.2014 г. по делу А70-6579/2013).

В силу ст.9 Градостроительного кодекса РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных

образований. Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Следовательно, выставляемый на аукцион земельный участок по лоту № 1, № 2 выходит за пределы определенной расчетом красной линии.

По этой причине формирование спорных земельных участков для указанных целей по предмету Лота № 1, № 2 и соответственно проведение аукциона по предмету Лота № 1, № 2 в границах красных линий не представляется возможным.

С учетом изложенного земельный участок под тротуаром или территорией общего пользования не может быть предоставлен в аренду отдельным физическим или юридическим лицам.

На основании вышеизложенного, проведение аукциона и заключения в будущем договоров аренды земельных участков по лоту № 1, № 2 явно не соответствуют ст. 168 ГК РФ, что влечет их ничтожность.

При визуальном осмотре выставляемых на аукцион земельных участков по лоту № 1, № 2 я обнаружила факт, того что данные земельные участки расположены непосредственно на территории общего пользования, т.к. в районе жилых (домов) зданий ул. Пирогова (22/4, 22/2, 22/3, 18/7, 18/3, 18/4, 18/2, 18е и т.д.), ул. 50 лет ВЛКМС (35/5, 39/1, 41/2 и т.д.), ул. Пирогова, (15, 15/1, 15/2), ул. Тухачевского (12-а, 12/1, 12-в, 12/2, 15, 13, 11 и т.д.), ул. Ворошилова (12/1 и т.д.) по направлению от ул. Пирогова к остановке «Тухачевский рынок», как начетной стороне, так и на нечетной стороне по ул. Тухачевского в районе № 16, 15, 13, 11 через земельные участки по лоту № 1, № 2 проходит тротуар (тротуарная дорожка, пешеходная дорожка, пешеходный переход) по которым перемещаются пешеходы и жильцы, собственники многоквартирных домов и офисно-торговых зданий размешенных вокруг «рынка Тухачевский», т.е. в часть выставляемого на аукцион земельного участка по лоту № 1, № 2 входит территория общего пользования.

Рассматриваемые земельные участки по лоту № 1, № 2 представляют собой благоустроенные площадки с асфальтобетонным покрытием, расположенные в границах магистральных улиц общегородского значения, и которыми пользуется неограниченный круг лиц.

Данный факт ни Администрацией и ни КУМИ г. Ставрополя не может быть оспорен.