

Материалами дела по формированию земельных участков будет подтверждено, что земельные участки находятся в границах красных линий, магистральных улиц общегородского значения и зеленых насаждений общего пользования, что свидетельствует об отнесении их к территориям общего пользования, а также это подтверждается аукционной документацией по проведению первичного аукциона 26.12.2016 г. по извещению № 070916/0146490/01 (Приложение), а также постановлениями от 15.11.2019 г. об изменении вида разрешенного использования земельных участков.

Земельный участок по Лоту № 1, № 2, расположен в границах улицы, в то время как улицы являются территориями общего пользования. Передача такого земельного участка претендентам в аренду является незаконной.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 № 15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Таким образом, выставляемый земельный участок по Лоту № 1, по Лоту № 2 не могут быть использованы претендентами по аукциону по целевому назначению в связи с тем, что фактически большая часть земельных участков состоит из тротуара с асфальтовым покрытием, то есть фактически указанный земельный участок расположен в границах населенного пункта и предназначен для общего пользования, и не подлежит выставлению на аукцион, т.к. предмет аукциона лот № 1, № 2 относится к землям общего пользования, в связи с чем, не может быть выделен и предоставлен претендентам (или победителю аукциона) в аренду.

Таким образом, аукционная информация содержит недостоверные сведения о наличии публичных обременений в виде наличия тротуара (тротуарной дорожки) и территории общего пользования.

Статьей 1 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ принят в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков и устранения проблемных вопросов, возникающих в области земельных отношений. Усовершенствован порядок образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, делая его максимально прозрачным и понятным, обеспечив равный доступ к земельным ресурсам для всех заинтересованных лиц.

Статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В частности, пунктом 18 части 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является

земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Следовательно, проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу:

- Лот № 1 (г. Ставрополь, квартал 525, ул. Тухачевского, 16, площадью 1617 кв.м, кадастровый номер 26:12:011605:359);

- Лот № 2 (г. Ставрополь, квартал 525, ул. Тухачевского, 16, площадью 3613 кв.м, кадастровый номер 26:12:011605:366).

противоречит требованиям действующего законодательства.

Заявитель считает, что при проведении аукциона и принятии оспариваемого постановления № 3655 от 27.12.2019 г. нарушается порядок распоряжения и пользования муниципальной (публичной) собственностью – территорией общего пользования, что влияет на проворность проведения аукциона для определенных целей, которые указаны в извещении.

При этом в оспариваемом постановлении и в аукционной документации отсутствуют иные ограничения и обременения земельных участков, а именно правами прохода и подъезда к торговым павильонам и магазинам расположенных по периметру территории рынка «Тухачевский» и к капитальному зданию «Макдоналдс» (расположен на сторона рынка).

В части 1 ст. 448 ГК РФ указано: «1. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели».

В части 2 ст. 448 ГК РФ указано: «2. Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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».

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015 г., предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015 г.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Пунктом 2 статьи 3 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Таким образом, норма пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ не должна входить в противоречие с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ

Таким образом, в составе аукционной документации организатором торгов приложен проект Договора аренды земельного участка в границах земельного муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края пунктом 4.3. которого предусмотрено: «...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» данные пункты проекта договора не соответствует обязательным требованиям ч. 7 ст. 448 ГК РФ, в которой указано: «...если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением

требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом».

Следовательно, с 1 июня 2015 г. Арендатор не имеет право - в пределах срока действия Договора сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив только с согласия Арендодателя, по договорам, заключенным по итогам торгов, не допускается.

Норма пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ является императивной.

На основании изложенного можно сделать вывод, что постановление № 3655 от 27.12.2019 г. и проект договора аренды земельного участка противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

В п. 18 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ указано: «... 8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования».

Отсутствие спора между заинтересованными лицами в данной части не исключает обязанность КУМИ г. Ставрополя, Администрацию г. Ставрополя соблюдать нормы действующего законодательства.

Следовательно, вид разрешенного использования земельного участка в виде: цели использования земельного участка по Лоту № 1 и Лоту № 2 «придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог» относится к территориям общего пользования, по которым не проводятся аукционы в соответствии с ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Учитывая вышесказанное можно утверждать о том факте, что в предмете аукциона по извещению № 130120/0074101/01 и по извещению КУМИ г. Ставрополя отсутствуют сведения о праве капитального строительства или без права капитального строительства, в связи с этим однозначно не возможно установить для каких целей предоставляется земельный участок по Лоту № 1 и по Лоту № 2, в каких предпринимательских целях возможно использовать выставляемые на аукцион земельные участки по Лоту № 1, по Лоту № 2.

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

1. Признать жалобу _____ обоснованной.

2. Признать незаконными действия организатора торгов по формированию аукционной документации по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению 130120/0074101/01 по Лоту № 1 и Лоту № 2.

3. Приостановить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению 130120/0074101/01 по Лоту № 1 и Лоту № 2.

4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению 130120/0074101/01 по Лоту № 1 и Лоту № 2.

Приложение:

1. копия постановления от 27.12.2019 г. № 3655;
2. копия извещения о проведении торгов № 130120/0074101/01;
3. копия извещения КУМИ г. Ставрополя о проведении аукциона 25.02.2020 г.;
4. копия решения Арбитражного суда СК от 31.05.2017 г. по делу А63-16742/2016.

Индивидуальный предприниматель

19.02.2020 г.