

Организатор торгов:  
ОТДЕЛ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ  
ПЕТРОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ  
356530, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, РАЙОН  
ПЕТРОВСКИЙ, ГОРОД СВЕТЛОГРАД,  
ПЛОЗДАДЬ 50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, д. 8

^78654740278

^78654740278

ЖАЛОБА № 2 \*\_\_\_\_\_Д=^р  
по извещению о проведении **торгов** № 100321/39641392/04  
по лоту № 1 в рамках **ст. 18.1 ФЗ** от **26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

Организатор аукциона: отдел имущественных и земельных отношений администрации Петровского городского округа Ставропольского края опубликовал извещение о проведении аукциона (извещение № 100321/39641392/04) в котором указано: «...Л. Форма аукциона: аукцион открытый по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы. Участниками аукциона могут являться только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства. 2. Предметом аукциона является: земельный участок площадью 2813 кв.м, кадастровый номер 26:08:040202:436, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край,

Петровский городской округ, г. Светлоград, ул, 1-я Фабричная, 17в, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - склады (код 6.9), для размещения складских помещений, обременении нет, ограничения в использовании: - часть земельного участка площадью 7 кв.м расположена в границах зоны с реестровым номером 26:08-6.99 - охранной зоне волоконно-оптической линии связи (ВОЛС); - часть земельного участка площадью 593 кв.м расположена в границах зоны с реестровым номером 26:08-6.253 - охранной зоне ВЛ-10кВ Ф-017 с входящими КТП 4/017, КТП 5/017; - часть земельного участка площадью 177 кв.м расположена в границах зоны с реестровым номером 26:08-6.376 - охранной зоне газораспределительной сети с газопроводами низкого, среднего и высокого давления с ШРП № 252. Цель предоставления ~ ведение крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (далее - земельный участок). Срок договора аренды - 58 месяцев. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: на земельном участке возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 2250,4 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80% (В соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений). Нормы парковки - 300 машиномест на 1000 работающих. Максимальный класс вредности предприятий сооружений и иных объектов - Ш-ГУ класс. Площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 5-й процентов территории. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: без ограничений. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.. Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов до стен зданий, строений, сооружений - 5 м.. Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,».

**При осмотре вышеуказанных земельных участков выявлено** на них присутствие высокорослых многолетних древесных насаждений в виде белой акации, одного из видов **ценных пород** дерева, в количестве порядка более 60 штук.

— Большинство высокорослых многолетних древесных насаждений в виде акации расположены не в хаотичном порядке, а являются предметом человеческого труда, так как высажены рядами на обоих участках сформировав часть «Фабричного сквера».

**При этом если обратиться к информации, размещенной на сайте «Шр8://\*огЪь\$оул\*и» по извещению № 100321/39641392/04** мы можем увидеть **следующую информацию:** «предметом аукциона является: земельный участок площадью 2813 кв.м, кадастровый номер 26:08:040202:436, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Петровский городской округ, г. Светлоград, ул. 1-я Фабричная, 17в, категория земель: земли населенных пунктов, вид **разрешенного** использования - склады (код 6.9), для размещения складских помещений, обременении нет, ограничения в использовании: - часть земельного участка площадью 7 кв.м расположена в границах зоны с реестровым номером 26:08-6.99 - охранной зоне волоконно-оптической линии, связи (ВОЛС); - часть земельного участка площадью 593 кв.м расположена-в границах зоны с реестровым номером 26:08-6.253 - охранной зоне

ВЛ-10кВ Ф-017 с входящими КТП 4/017, КТП 5/017; - часть земельного участка площадью 177 кв.м расположена в границах зоны с реестровым номером 26:08-6.376 - охранной зоне газораспределительной сети с газопроводами низкого, среднего и высокого давления с ШРП № 252...Цель предоставления - ведение крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (далее - земельный участок). Срок договора аренды - 58 месяцев».

Таким образом<sup>^</sup> из публичной кадастровой карты и иных систем, мы можем увидеть следующую информацию.

**При ознакомлении с материалами аукционной документации, при осмотре земельного участка, при анализе публичной кадастровой карты мной был обнаружен факт того, что в информации, размещенной на сайте «ШРП:/\*ог\$1.5оул\*и» вид разрешенного использования земельного участка не соответствует фактическому назначению.**

Фактическое наличие высокорослых многолетних древесных насаждений в виде акации в количестве порядка более 60 штук., одного из видов ценных пород дерева, являющихся предметом человеческого труда, является существенным ограничением в использовании вышеуказанных земельных участков, что не отражено ни каким образом в аукционной документации извещения: 100321/39641392/04 от 10.03.2021г. и штепрегтадт.га, проведенного аукциона 16 апреля 2021 года. <sup>^</sup>

Потому вышеуказанные земельные участки не могут быть предметом данного аукциона с имеющимся на них **существенным ограничением в использовании в виде фактического наличие высокорослых многолетних древесных насаждений в виде акации в количестве порядка более 60 штук, являющихся предметом человеческого труда.**

Учитывая вышеизложенное, Организатором нарушены положения земельного и гражданского законодательства, нарушен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который состоялся 16.04.2021 г..

**В Аукционной документации** отсутствует полная информации о наличии всех обременении, которые расположены в пределах земельного участка с **кадастровым номером 26:08:040202:436**, в который входит часть «Фабричного сквера», т.е. территория общего использования.

Таким образом, формируя аукционную документацию по предоставлению земельного участка по лоту № 1 не учитывали тот факт, что земельный участок сформировался с территории общего использования, следовательно в силу применения ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ **на этот земельный участок аукцион не проводится.**

Земельные участки относятся к территориям общего пользования в силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **а также вследствие фактического использования этих территорий в общих интересах.**

Следовательно, **усматривается существенное нарушение публичных интересов жителей города г. Светлоград в части незаконности предоставления земельного участка с кадастровым номером 26:08:040202:436 в аренду для строительства.**

**В части 8 статьи 39.11 ЗК РФ указано:** «8. 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"; 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; 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; 18) земельный, участок

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

**Согласно сведениям публичной карты и непосредственного осмотра земельного участка с кадастровым номером 26:08:040202:436 на местности, земельный участок сформирован и выставлен на аукцион неправомерно, без учета требований закрепленных в пунктах 1,8,9,14,18 ч. 8 ст. 39Л1 ЗК РФ.**

**В данном случае имеются существенные ограничения в предоставлении земельного участка в аренду путем проведения аукциона.**

На основании вышеизложенного» проведение аукциона и заключении в будущем договоров аренды земельных участков по лоту III I явно не соответствуют ст. 168 ГК РФ, что влечет их ничтожность.

**Таким образом, аукционная информация содержит недостоверные сведения о наличии публичных обременении 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.

*На основании изложенного можно сделать вывод, что распоряжение АДМИНИСТРАЦИИ ПЕТРОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ от 10.03.2021 г. № 132-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 2813 квл№ с кадастровым. номером 26:08:040202:436» и проект договора аренды земельного участка противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ,*

**Отсутствие спора между заинтересованными лицами в данной части не исключает обязанность Организатора аукциона соблюдать нормы действующего законодательства.**

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

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

1. Признать жалобу **Сотникова Алексея Михайловича** обоснованной.
2. 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 № **100321/39641392/04** по Лоту № 1.
3. Приостановить ^аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по \ извещению № **100321/39641392/04** по Лоту № 1 и заключение договора аренды.
4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № **100321/39641392/04** по Лоту № 1.
5. **Провести проверочные мероприятия в отношении земельного участка с кадастровым номером 26:08:040202:436, в который входит часть «Фабричного сквера».**
6. Проверить законность выбора земельного участка для организации проведения аукциона (торгов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:08:040202:436, местоположение: Российская Федерация^ Ставропольский край, Петровский городской округ, г. Светлоград, ул. 1-я Фабричная, 17в, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования ~ склады (код 6.9), для размещения складских помещений.
7. Проверить на соответствие действующего законодательства аукционную документацию по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:08:040202:436, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Петровский городской округ, г. Светлоград, ул. 1-я Фабричная, 17в, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - склады (код 6.9), для размещения складских помещений.
8. Отменить незаконно проведенный 16.04.2021 г. аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:08:040202:436, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Петровский городской округ, г. Светлоград, ул. 1-я Фабричная, 17в, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - склады (код 6.9), для размещения складских помещений.