

859

Управление Федеральной антимонопольной службы по СК

335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384
электронная почта: to26@fas.gov.ru

И. Соловьев

*Служба
2052*

*Владимир
12.05.2022*
ЛАЗЕБКОМУ А.Ю.
13.05.22

Заявитель:

Индивидуальный предприниматель

адрес заявителя (регистрации, почтовый):

электронная почта: А

телефон заявителя: 8-

Организатор аукциона (торгов):

Министерство природных ресурсов
и охраны окружающей среды
Ставропольского края

Адрес организатора аукциона:

355006, г. Ставрополь, ул. Голенева, д. 18.

Сайт: www.mpr26.ru

Адрес электронной почты: stav_les@mpr26.ru

Контактный телефон: (8652) 94-40-93.

ЖАЛОБА № 1

**по извещению о проведении торгов по Лоту 4
в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

Тип процедуры

Аукцион

Номер процедуры

SBR012-2203180094

Наименование процедуры

Заключения договора аренды лесного участка,
находящегося в государственной собственности
в составе земель лесного фонда для осуществления
рекреационной деятельности.

Адрес электронной площадки в сети
"Интернет"

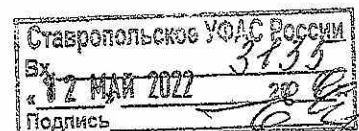
<http://utp.sberbank-ast.ru/AP>

Порядок регистрации претендентов на
ЭП, правила проведения процедуры

Определены в регламенте ТС ЭП

Нормативное регулирование

Земельный кодекс РФ



Нормативный правовой акт, на основании которого проходят торги

Количество просмотров 964

Номер извещения на сайте ГИС Торги 21000011820000000001

Открыть на сайте ГИС Торги [Открыть на сайте ГИС Торги](#)

Организатор аукциона опубликовал следующее извещение:

Решение о проведении аукциона в электронной форме: приказ министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края о проведении аукциона от 17 марта 2022 года № 125.

Предмет аукциона: право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности в составе земель лесного фонда для ведения сельского хозяйства (пчеловодство).

Виды и параметры разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства (пчеловодство), сроком на 49 лет.

№ лота	Местоположение лесных участков	Площадь, га	Вид использования лесов	Обременения	Границы лесного участка.	Кадастровый номер земельного участка	Начальная цена предмета аукциона, руб.	Сумма задатка, руб.	Шаг аукциона, руб.
1	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, Бештаугорское лесничество, Бештаугорское участковое лесничество, квартал 9 (Пятигорское) части выделов 39, 42	0,3000	Ведение сельского хозяйства (пчеловодство)	нет	Границы участка проходят по землям лесного фонда	26:29:090801:5	1 174,86	1 174,86	58,00

Собственность Российской Федерации.

Параметры использования лесов для ведения сельского хозяйства (пчеловодство):

При анализе аукционной документации по извещению можно обнаружить несоответствие в части предмета лота:

- заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности в составе земель лесного фонда для осуществления рекреационной деятельности;

ИЛИ

- право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности в составе земель лесного фонда для ведения сельского хозяйства (пчеловодство).

Таким образом, из аукционной документации невозможно определить имеются ли обременения или ограничения в использовании земельного участка (как зарегистрированные, так фактические), и для каких целей будет использоваться земельный участок с кадастровым номером **26:29:090801:5**.

Смежным по отношению к земельному участку с кадастровым номером 26:29:090801:5 является:

- земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:14916 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, муниципальное образование Этокский сельсовет, в границах СПК "Горячеводский". Площадь уточненная: 1 592 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:14916-26/475/2021-1 от 19.01.2021 г.);

- земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:14915 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, муниципальное образование Этокский сельсовет, в границах СПК "Горячеводский". Площадь уточненная: 8659 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:14915-26/475/2021-1 от 19.01.2021));

- земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:12094 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, СПК "Горячеводский", в границах МО Этокского сельсовета, от ориентира - "жилой дом", расположенный по адресу: ст. Константиновская, ул. Шоссейная, дом 66; расстояние от ориентира до участка (пая) 1715 м на юго-восток. Площадь уточненная: 8 986 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:12094-26/005/2017-3 от 08.09.2017 г.).

Для того чтобы был проход или подъезд к предоставляемому земельному участку с кадастровым номером 26:29:090801:5 необходимо устанавливать сервитут через следующие земельные участка:

1) **первый вариант:** через земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:12094 (Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, СПК "Горячеводский", в границах МО Этокского сельсовета, от ориентира - "жилой дом", расположенный по адресу: ст. Константиновская, ул. Шоссейная, дом 66; расстояние от ориентира до участка (пая) 1715 м на юго-восток. Площадь уточненная: 8 986 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:12094-26/005/2017-3 от 08.09.2017 г.).

2) **второй вариант:** через земельный участок - земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:14916 (адрес: Российская Федерация,

Ставропольский край, р-н Предгорный, муниципальное образование Этокский сельсовет, в границах СПК "Горячеводский". Площадь уточненная: 1 592 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:14916-26/475/2021-1 от 19.01.2021 г.);

3) третий вариант: через земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:14915 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, муниципальное образование Этокский сельсовет, в границах СПК "Горячеводский". Площадь уточненная: 8 659 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:14915-26/475/2021-1 от 19.01.2021)) и земельный участок с кадастровым номером 26:29:090318:232 (Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, станица Константиновская, улица Спасская, земельный участок 43. Площадь уточненная: 1 200 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1). Форма собственности: Частная собственность (№26:29:090318:188-26/005/2017-1 от 27.11.2017 г.).

Из сопоставления публичной кадастровой карты и сведений, произведенных по осмотру предоставляемого земельного участка от 11.05.2022 г. (при невозможности проезда и прохода к предоставляемому земельному участку, т.к. он окружен смежными земельными участками, которые находятся в частной собственности) **вытекает вывод о том**, что предоставляемый земельный участок с кадастровым номером **26:29:090801:5** - невозможно использовать с целями указанными в договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности в составе земель лесного фонда для ведения сельского хозяйства (пчеловодство) без использования смежных земельных участков по следующим вариантам:

1) первый вариант: через земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:12094 (Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, СПК "Горячеводский", в границах МО Этокского сельсовета, от ориентира - "жилой дом", расположенный по адресу: ст. Константиновская, ул. Шоссейная, дом 66; расстояние от ориентира до участка (пая) 1715 м на юго-восток. Площадь уточненная: 8 986 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:12094-26/005/2017-3 от 08.09.2017 г.).

2) второй вариант: через земельный участок - земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:14916 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, муниципальное образование Этокский сельсовет, в границах СПК "Горячеводский". Площадь уточненная: 1 592 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное

использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:14916-26/475/2021-1 от 19.01.2021 г.);

3) **третий вариант:** через земельный участок с кадастровым номером: 26:29:000000:14915 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, муниципальное образование Этокский сельсовет, в границах СПК "Горячеводский". Площадь уточненная: 8 659 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Форма собственности: Частная собственность (№26:29:000000:14915-26/475/2021-1 от 19.01.2021)) и земельный участок с кадастровым номером 26:29:090318:232 (Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, станция Константиновская, улица Спасская, земельный участок 43. Площадь уточненная: 1 200 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1). Форма собственности: Частная собственность (№26:29:090318:188-26/005/2017-1 от 27.11.2017 г.).

Считаю невозможным предоставление земельного участка с кадастровым номером 26:29:090801:5, в связи с необеспечением беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц и Победителя аукциона.

Согласно пункту 2 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Подпунктом 4 пункта 7.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных Федеральной службой земельного кадастра России 17.02.2003, в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок **в обязательном порядке обеспечивается доступом в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3,5 метров).** Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом. **Доступ к участку обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута.**

Пунктом 9 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921, предусмотрено обязательное включение в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков любым из предусмотренных Земельным кодексом способов, раздела, содержащего сведения об обеспечении доступа (**прохода или проезда от земель**

общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам.

В части 6, 7 ст. 11.9 ЗК РФ указано: «6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. 7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов».

В проектной документации лесного участка с кадастровым номером **26:29:090801:5** (утвержденной приказом № 406 от 13.09.2021 г.) указано: «5. Сведения об обременениях проектируемого лесного участка: По данным государственного лесного реестра квартал 9 (Пятигорское) части выделов 39, 42 Бештаугорского участкового лесничества Бештаугорского лесничества не имеет обременений».

При этом организатор аукциона не учитывал тот факт, что предоставление земельного участка с кадастровым номером **26:29:090801:5** по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности в составе земель лесного фонда для ведения сельского хозяйства (пчеловодство) и постановка его на кадастровый учет невозможен, в частности, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому земельному участку **не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.**

При этом Победитель аукциона не имеет права с федеральным законодательством требовать установления сервитута. Требовать установления сервитута через смежные земельные участки для прохода и проезда к земельному участку с кадастровым номером **26:29:090801:5** имеет только собственник этого земельного участка, этот факт может произойти только через суд.

Следовательно, предоставляемый земельный участок с кадастровым номером **26:29:090801:5** не возможно:

- использовать с видами разрешенного использования, которые указаны в разделе 4 проектной документации лесного участка с кадастровым номером **26:29:090801:5** (утвержденной приказом № 406 от 13.09.2021 г.);

- а также с правами и обязанностями Арендатора по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности в составе земель лесного фонда для ведения сельского хозяйства.

Проанализировав извещение о проводимых торгах, установлено, что текст извещения о рассматриваемом аукционе содержит указание на то, что на земельном

участке с кадастровым номером **26:29:090801:5** являющихся предметом торгов обременения отсутствуют.

В то же время конкурсная документация не содержит конкретной информации о том, есть ли в реестре на ограничения по земельным участкам, либо они отсутствуют.

При этом необходимо учитывать тот факт, что предоставленный земельный участок лесного фонда имеет ограничение в части отсутствия свободного доступа к нему (отсутствует проход и подъезд) к лесному участку с кадастровым номером **26:29:090801:5**.

В статье 71 Лесного кодекса РФ указано: «1. Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: 1) решения уполномоченных в соответствии со статьями 81 - 84 настоящего Кодекса органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора аренды в случае предоставления лесного участка в аренду; 3) договора безвозмездного пользования в случае предоставления лесного участка в безвозмездное пользование. 2. Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное пользование, гражданам - в аренду, безвозмездное пользование. 3. Предоставление гражданам, юридическим лицам в аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом. 4. К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не установлено настоящим Кодексом. 5. Предоставление лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование юридическим лицам и в безвозмездное пользование гражданам осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом. 6. Победитель торгов или единственный участник торгов, с которыми заключен договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 7 статьи 79 или частью 10 статьи 80.2 настоящего Кодекса, не вправе: 1) сдавать арендованный лесной участок в субаренду; 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды лесного участка другим лицам (перенаем).

Извещение о проведении торгов не содержит сведений об обременениях земельных участков являющихся предметом торгов, что свидетельствует о нарушении порядка формирования извещения о проведении торгов, который определен пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Таким образом, лесной участок не имеет связи с магистральными улицами и расположен за смежными земельными участками и другими земельными участками, находящимися в частной собственности.

При образовании земельного участка (лесного фонда) не был предусмотрен свободный проезд и проход к указанному земельному участку.

Таким образом, в настоящее время сложилась ситуация, что лесной участок с кадастровым номером **26:29:090801:5** более не имеет проездов к магистральным

улицам и землям общего пользования. Подъезд и подход к нему возможен только через земельные участки, находящиеся во владении других лиц.

Участник аукциона, и иные лица не могут реализовать свое право на доступ к земельному участку с кадастровым номером **26:29:090801:5**.

При этом аукционная документация не содержит сведения о возможности установления подъезда и прохода к земельному участку с кадастровым номером **26:29:090801:5**.

Отсутствие доступа к земельному участку с кадастровым номером **26:29:090801:5** нарушает право пользования имуществом по собственному усмотрению Победителю аукциона.

Иного варианта обеспечения доступа к земельному участку с кадастровым номером **26:29:090801:5**, кроме как через вышеуказанные земельные участки, принадлежащие на праве собственности иным лицам не имеется.

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».

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).

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

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.

2. Признать факт нарушения Организатором аукциона по указанию **неполной информации о необходимости установления сервитута для прохода и подъезда к земельному участку с кадастровым номером 26:29:090801:5.**

3. Признать незаконными действия организатора торгов по формированию аукционной документации по организации и по проведению аукциона по Лоту № 4, которая не соответствует действующему законодательству.

4. Приостановить заключение договора аренды участка по Лоту 4.

5. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды участка по Лоту 4.

11.05.2022 г.

Индивидуальный предприниматель