

При подготовке земельного участка к торгам Администрацией не были учтены следующие обстоятельства, которые, по нашему мнению, препятствуют продаже земельного участка с торгов:

1. На основании договора купли-продажи объекта незавершенного строительства от 23.10.2006г. был приобретен объект незавершенного строительства (процент готовности – 15%), площадью 119,4 кв.м., по адресу: г.Отрадный, ул.Осиновское шоссе, д.б/н. Земельный участок с кадастровым номером 63:06:0104005:0002, площадью 600 кв.м., находился в аренде у продавца на основании договора № 296/04 от 29.12.2004г. и выделялся под строительство жилого дома.

В связи с переходом к права собственности на объект незавершенного строительства, 31.01.2007г. с был заключен договор аренды земельного участка с КН 63:06:0104005:0002, площадью 600 кв.м. для строительства жилого дома сроком на 5 лет. 26.10.2012г. вновь был заключен договор аренды № 203/12 данного земельного участка сроком на 5 лет. также для строительства жилого дома. В конце 2013г. был обращен в Администрацию г.Отрадный с заявлением о получении в аренду дополнительного земельного участка для строительства дома и хозяйственных построек. проведено межевание и постановка на кадастровый учет испрашиваемого земельного участка. После чего 16.12.2013г. на основании Договора аренды земельного участка № 223/13 земельный участок с кадастровым номером 63:06:0104005:290 общей площадью 600 кв.м. получен в аренду сроком на 5 лет. По настоящее время пользуется данным участком, арендная плата вносится на основании выставленных администрацией квитанций на оплату.

04.03.2014г. было получено разрешение на строительство жилого дома на земельном участке КН 63:06:0104005:0002. Постановлением Администрации г.Отрадный от 07.02.2014г. № 171 был утвержден Градостроительный план земельного участка.

Актом установления границ земельного участка от 11.09.2014г. установлена площадь земельного участка, на котором ведется строительство жилого дома на основании Разрешения на строительство от 07.02.2014г. Согласно данного акта площадь земельного участка составила: 600 кв.м. (КН 63:06:0104005:2) и 600 кв.м. (КН 63:06:0104005:290). Именно с учетом данного акта, схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта реконструкции 2013г, Ситуационного плана 2014г., схемы установления границ земельного участка, градостроительного плана жилой дом должен был быть построен на земельном участке с КН 63:06:0104005:0002 в непосредственной близости 0,86 м. от границы земельного участка с КН 63:06:0104005:290. И именно возможность такого размещения жилого дома была обусловлена тем фактом, что ЗУ с КН 63:06:0104005:290 находился в пользовании на основании договора аренды и не нарушал интересы третьих лиц.

2. Не учтено и то, что земельный участок с кадастровым номером № 63:06:0104005:290 со всех сторон окружен участками, сведения о местоположении границ которых имеются в ЕГРН. Участок признается неделимым, если в результате его предполагаемого разделения образуется земельный участок, не имеющий самостоятельного выхода к местам общего пользования (дорогам, проездам, выездам) и тем самым будет ограничено право владельцев иных земельных участков необходимостью обеспечения прохода (проезда) через их участок к выделяемому земельному участку. Доступ (вход, выезд) на территорию земельного участка с кадастровым номером 63:06:0104005:290 возможен лишь с улицы Осиновское шоссе по соседним земельным участкам. Что нарушает права всех собственников соседних земельных участков.

Межевание спорного земельного участка и согласование его границ проводилось _____, как пользователем данного участка и все смежные землепользователи при согласовании учитывали данный факт.

3. Не учтено и то обстоятельство, что фактически на спорном земельном участке в настоящее время находится часть жилого дома и хозяйственные постройки, принадлежащие _____. Именно тот факт, что спорный земельный участок с КН 63:06:0104005:290 находился в пользовании _____ с 2013г. и по день проведения торгов на основании договора аренды, а также утвержденный Градостроительный план, позволили ему использовать данный земельный участок при строительстве дома.

Также полагаем, что при проведении аукциона, администрацией была нарушена его процедура.

Уведомлением № 1637/05-02 от 25.09.2020г. _____ была уведомлена, что аукцион назначен на 30.09.2020г. на 11.00 час. Данное уведомление было направлено ей почтой, простым письмом. Данное письмо было получено _____ 06.10.2020г.

29.09.2020г. _____, когда она уже была вне территории Российской Федерации, поступил звонок от работника Администрации о том, что 30.09.2020г. состоится аукцион. Лично участвовать в аукционе она не могла. Полагаем, что несвоевременное уведомление лишило _____ возможности участвовать в аукционе.