

Бережкова В. К. 27.10.21.

ЖАЛОБА

на действия при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

ЗАО «ПО «Спецавтоматика» является участником аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, городской округ город Бийск, г. Бийск, ул. Лесная, з/у 8.

По данному аукциону на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> размещено извещение о проведении торгов № 100921/0062836/04 от 10.09.2021г. (1 Лот), согласно которому:

Организатор торгов - Муниципальное казенное учреждение «Управление муниципальным имуществом Администрации города Бийска»;

Основание проведения аукциона - Постановление Администрации города Бийска от 06.09.2021г. №1555;

Обжалуемый лот: № 1 - земельный участок с кадастровым номером (далее - КН) 22:65:011201:3389;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Местоположение: Алтайский край, г. Бийск, ул. Лесная, з/у 8;

Площадь земельного участка: 2384 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона установлена в размере ежегодной арендной платы и составляет 152 000 рублей, шаг аукциона: 4 560 рублей, сумма задатка для участия в аукционе: 152 000 рублей.

К участию в открытом аукционе по лоту № 1 допущены 3 участника. Торги не окончены, итоги еще не подведены.

Считаю, что земельный участок с КН 22:65:011201:3389 в сформированном на текущий момент виде не может быть предметом аукциона, а объявленный аукцион подлежит аннулированию (отмене) по следующим основаниям:

1) На земельном участке, выставленном на торги на право заключения договора аренды, расположены части двух зданий, принадлежащих ЗАО «ПО «Спецавтоматика» на праве собственности, в отношении которых не принято решение о сносе. На кадастровой

карте явно видно, что граница образованного участка пересекает здания. При этом в извещении о проведении торгов не указана информация о наличии таких объектов, что в силу пп.8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) является основанием для отказа в проведении аукциона;

2) Земельный участок с КН 22:65:011201:3389 является смежным с земельным участком с КН 22:65:011201:7. Территориально первый участок вплотную прилегает ко второму земельному участку и полностью перекрывает **единственный** проезд к нему и к расположенным на нем объектам недвижимого имущества (гаражи, трансформаторная подстанция, склады, контора, которые принадлежат на праве собственности ЗАО «ПО «Спецавтоматика»). Выходы и выезды (в т.ч. эвакуационные) из некоторых зданий, расположенных на участке с КН 22:65:011201:7 выходят непосредственно на выставленный на торги земельный участок.

В соответствии с требованиями пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ 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. Формирование земельного участка с КН 22:65:011201:3389 без учета названных требований привело к ограничению доступа к земельному участку с КН 22:65:011201:7, что влечет за собой несоблюдение требований по надлежащему обслуживанию, размещению и эксплуатации с учетом необходимости обеспечения противопожарных мер объектов недвижимости, расположенных на участке с КН 22:65:011201:7, а также проведения погрузо-разгрузочных работ.

3) В границы земельного участка с КН 22:65:011201:3389 включены проезды, то есть земли общего пользования, что является нарушением требований действующего законодательства. Существующий на земельном участке с КН 22:65:011201:3389 проезд обозначен на кадастровых планах и в документах территориального планирования. Считаю, что при формировании рассматриваемого земельного участка кадастровым инженером не были учтены все требования действующего законодательства. Проезд используется неограниченным кругом лиц и для прохода/проезда через земельный участок требуется оформление публичного сервитута. 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 (пункт 18 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ). В извещении о проведении торгов не включено условие, обязывающее арендатора земельного участка оформить публичный сервитут с целью обеспечения прохода и проезда.

4) В соответствии с п.п. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона. При обращении с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду заявителем – ЗАО «ПО «Спецавтоматика», была указана цель –размещение автостоянки. Однако ни в извещении о проведении торгов, ни в проекте договора аренды земельного участка не указана цель использования з/у, а среди видов разрешенного использования земельного участка отсутствует размещение стоянок автотранспорта.

5) Согласно пп. 7 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если он предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды. Постановлением Администрации города Бийска № 11/71 от 18.02.1993г. рассматриваемый земельный участок был предоставлен во временное пользование экспериментальному заводу «Спецавтоматика», правопреемником которого является ЗАО «ПО «Спецавтоматика», для

использования в качестве автостоянки заводского транспорта. О прекращении права пользования никаких решений Администрацией принято не было.

б) Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений. Разрешенное использование данного земельного участка предполагает возведение объектов капитального строительства и подключение к сетям инженерно-технического обеспечения. В п. 17 извещения о проведении торгов указано на отсутствие возможности подключения водоснабжения и водоотведения, а также теплоснабжения, хотя находящиеся на смежном участке предприятия подключены к коммунальным сетям.

Следовательно, Организатор торгов не в полном объеме исполнил обязанность по размещению информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Таким образом, в настоящий момент имеется неразрешенный спор (вопрос) о правильности формирования земельного участка с КН 22:65:011201:3389, правильности установления его границ.

В целях обеспечения прав и законных интересов неопределенного круга лиц, а также собственника смежного земельного участка с КН 22:65:011201:7, применительно к рассматриваемой ситуации считаю, что до разрешения имеющегося спора каким-либо способом (формирования многоконтурного земельного участка, либо разделения сформированного участка на несколько земельных участков, установление сервитута, иное), земельный участок с КН 22:65:011201:3389 не может быть предоставлен какому-либо лицу на изложенных в извещении условиях.

Со своей стороны, ЗАО «ПО «Спецавтоматика» заявляет о готовности взять на себя расходы по проведению повторных кадастровых работ и устранению иных имеющихся препятствий. В ближайшее время заявителем будут предоставлены дополнительные доказательства вышеуказанных нарушений.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать настоящую жалобу обоснованной и выдать Муниципальному казенному учреждению «Управление муниципальным имуществом Администрации города Бийска» предписание об аннулировании аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:65:011201:3389, проводимого по извещению № 100921/0062836/04 от 10.09.2021г., размещенному на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/>.

Приложения:

- 1) Копия протокола общего собрания акционеров ЗАО «ПО «Спецавтоматика» от 22.12.2020г. об избрании Генерального директора;
- 2) Копия Уведомления о признании ЗАО «ПО «Спецавтоматика» участником аукциона;
- 3) Копия Постановления Администрации г. Бийска № 435 от 18.03.2021г. об утверждении схемы расположения земельного участка;
- 4) Копия схемы расположения земельного участка;

- 5) Копия заявления ЗАО «ПО «Спецавтоматика» от 20.05.2021г. о предоставлении земельного участка в аренду для размещения автостоянки;
- 6) Копия Свидетельства о праве собственности ЗАО «ПО «Спецавтоматика» на земельный участок с КН 22:65:011201:7;
- 7) Копия Свидетельства о праве собственности ЗАО «ПО «Спецавтоматика» на здание контейнерного типа;
- 8) Копия Свидетельства о праве собственности ЗАО «ПО «Спецавтоматика» на здание гараж, контора;
- 9) Скриншот из публичной кадастровой карты;
- 10) Копия Постановления Администрации города Бийска № 11/71 от 18.02.1993г.