

УФАС Орловской области
302028, ГСП, г. Орел, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21
to57@fas.gov.ru

Организатор торгов:
Управление по муниципальному имуществу
Мценского района
г. Мценск, пл. Ленина, д. 1
информация о проведенных торгах размещена на сайте
<https://torgi.gov.ru> в разделе «аренда и продажа
земельных участков, заключение договора о комплексном
освоении».

земельный участок к.н. 57:11:0020201:13
местоположение: Российская Федерация, Орловская
область, Мценский район, с/п Спасско-Лутовиновское, в
районе н.п. Бастыево, общей площадью 559 129 кв. м.

Жалоба на состоявшийся аукцион по заключению договора аренды
земельного участка с к.н. 57:11:0020201:13

Я, _____, еженедельно выписываю газету
«Мценский край» для того, чтобы быть в курсе событий происходящих как в
городе Мценске так и Мценском районе. Так вот в одном из выпусков газеты
«Мценский край» было обнаружено объявление о проведении аукциона на
заключение договора аренды земельного участка из категории земель
сельскохозяйственного назначения с к.н. 57:11:0020201:13 (единое
землепользование). И на этот раз считаю, что чиновник местного уровня не
имели права выставлять на аукцион этот земельный участок, а даже если и
имели такую возможность но, только с некоторой оговоркой для того, чтобы
допустить к участию в нем иных субъектов хозяйственной деятельности, а не
ограничивать их права на участие. Суть ограничений сводится к следующему.

1. Пп. 4 п. 21 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ предусмотрено, что
извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете
аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного
участка. В соответствии с ч.2 , 6 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ
градостроительные регламенты являются элементом правил
землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении
земельных участков указываются в том числе , виды разрешенного

использования земельных участков. Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций в том числе путем предоставления выбора пользователю земельного участка наиболее эффективного его использования в зависимости от вида разрешенного использования. Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка и способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право по заключению договоров аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, выставленного для проведения аукциона исходя из правил землепользования и застройки, а также классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда РФ и 17-го Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, А60-30216/2018).

2. В соответствии с п. 12 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка или кадастровая стоимость по выбору уполномоченного органа. При мониторинге официального сайта администрации Мценского района и управления по муниципальному имуществу Мценского района не было обнаружено в свободном доступе нормативного правового акта. При этом, на примере администрации города Ливны в свободном доступе имеется нормативный правовой акт, регламентирующий определение начальной цены контракта. При этом ни на размещенной на площадке «торги» не опубликован ни протокол о выборе метода по определению начальной цены земельного участка ни сведения о результатах проведенной оценки земельного участка.

3. Земельный участок с к.н. 57:11:0020201:13 является объектом единого землепользования в состав которого входят иные земельные участки, поставленные на кадастровый учет и имеющие свои утвержденные границы. При просмотре публичной кадастровой карты Росреестра земельный участок, являющийся предметом аукциона не имеет границ, его границы необходимо установить. Пп. 1 п.8. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, согласно которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

К тому же заключение договора аренды данного земельного участка приведет к нарушению прав собственников смежных земельных участков, создаст препятствия к пользованию ими, нарушения публичных интересов.

На основании изложенного, прошу признать состоявшийся аукцион незаконным и подлежащим отмене.

В процессе подготовки жалобы к рассмотрению прошу истребовать:

- аукционную документацию по земельному участку;
- правила землепользования и застройки Мценского района.

Привлечь к участию в рассмотрении дела кадастрового инженера, осуществлявшего межевание и постановку на кадастровый учет земельного участка.

Приложение: информация о публикации торгов на сайте.

С уважением,