

Управление Федеральной антимонопольной
службы по СК
335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

Заявитель:

Индивидуальный предприниматель

И

Ставропольское УФАС Росс
- Рег. номер 411/23
зарегистрирован 12.01.2023



Организатор торгов:

Наименование организации: КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ,
ЗЕМЕЛЬНЫМ И ИМУЩЕСТВЕННЫМ
ОТНОШЕНИЯМ АДМИНИСТРАЦИИ
ШПАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Адрес: г. Михайловск, ул. Ленина, 113

Телефон: 8 (865)53 6 00 16 (доб 8341)

Факс: -

E-mail: kgzio.ashmo@mail.ru

Контактное лицо: Чепрасова Инна Юрьевна

ЖАЛОБА № 1

**по извещению о проведении торгов № 21000011390000000009
по лоту № 1 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

Комитет по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края на основании распоряжения Комитета от 01.12.2022 № 170-3 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» проводит торги в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене. Организатор аукциона - Комитет. Продавец – администрация Шпаковского муниципального округа Ставропольского края (далее – администрация). Дата и место проведения аукциона **18.01.2023 года в 11.00 часов** по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, г. Михайловск, ул. Ленина, 98. Заявки принимаются организатором аукциона с **12.12.2022 года, понедельник - четверг с 9:00 до 17:00, пятница с 09:00 до 13:00 часов** по местному времени (кроме выходных и праздничных дней, а также обеденного перерыва с 13:00 до 14:00 часов) на бумажном носителе - при личном обращении в Комитет по адресу: Ставропольский край,

Шпаковский район, г. Михайловск, ул. Ленина, 113, 2 этаж, кабинет 213, отдел земельных отношений Комитета или почтовым отправлением в адрес администрации (г. Михайловск, ул. Ленина, 113) тел. 8 (865) 53 6 00 16 (доб 8307 или 8341). Дата окончания приема заявок **13.01.2023**, в 13:00 часов. **Предмет аукциона:** Лот № 1 Право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, город Михайловск, улица Раздольная, с кадастровым номером 26:11:020101:838, площадью 439 кв. м., с видом разрешенного использования – объекты дорожного сервиса (код. 4.9.1.) Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 63 084,30 руб. Сумма задатка (90% от начальной цены предмета аукциона) – 56 775,87 руб.. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 1 892,52 руб.. Границы земельного участка отображены в плане (чертеж, схема) земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: *в соответствии с зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости.*

Извещение о проведении Аукциона в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит всю необходимую информацию, а именно: **- информацию об ограничении прав на земельный участок, являющийся предметом Аукциона.**

При этом если обратиться к информации, размещенной на сайте **<<https://torgi.gov.ru>>** по извещению № 21000011390000000009 мы можем увидеть следующую информацию: по Лоту № 1 указано: «Ограничения (обременения) земельного участка: *в соответствии с зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости*».

Таким образом, из аукционной документации невозможно определить имеются ли обременения или ограничения в использовании земельного участка (как зарегистрированные, так фактические) и следовательно невозможно определить площадь застройки предоставляемого земельного участка в аренду.

Также если обратиться к сведениям Управления Росреестра (сайт <https://lk.rosreestr.ru/eservices>) по состоянию на 12.01.2023 г. то мы можем увидеть следующую информацию: «Объект 26:11:020101:838. Кадастровый номер 26:11:020101:838. Адрес (местоположение) Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, город Михайловск, улица Раздольная Дата обновления информации 08.01.2023. Вид объекта недвижимости Земельный участок. Статус объекта Актуально. Дата присвоения кадастрового номера 29.11.2022. Категория земель Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов. Кадастровая стоимость 942625.19 руб.. Дата определения кадастровой стоимости 01.01.2019. Дата внесения кадастровой стоимости 29.12.2022. Площадь, кв.м 439. Кадастровый инженер Приходько Светлана Владимировна. Лицензия кадастрового инженера 26-13-441. Номер телефона кадастрового инженера (886553) 6-14-03. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022.»

Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022. Ограничение / обременение Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Дата ограничения / обременения: 29.11.2022.

Из Листа № 1 раздела 3 из выписки ЕГРП на земельный участок с кадастровым номером 26:11:020101:838 вытекает, что в пределах земельного участка имеются следующие обременения: «26:11-6.62», «26:11-6.1123», «26:11-6.37».

Например, ограничения (обременения) земельного участка под цифрами: 26:11-6.1123 означает – «Приаэродромная территория аэродрома Ставрополь (Шпаковское)».

Но есть в пределах земельного участка еще обременения под цифрами: «26:11-6.62», «26:11-6.37», что не отражается в аукционной документации, а будет отражаться в градостроительном плане земельного участка по Лоту № 1, а все сведения должны отражаться в извещении о проведении аукциона.

Таким образом, можно говорить о недостоверности аукционной документации в части наличия или отсутствия на земельных участках обременений, что является существенным нарушением при проведении аукциона.

В статье 56 Земельного кодекса РФ указано: «Ограничение прав на землю. 1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. 2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий; 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; 3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ; 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях,

установленных настоящим Кодексом, федеральными законами. 3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом. 4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок. 5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. 6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами. 7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке».

В статье 56.1 Земельного кодекса РФ указано: **«Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд:** 1. Предусмотренные подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 40 настоящего Кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд. 2. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются настоящим Кодексом, другими федеральными законами».

Так, учитывая вышеизложенное можно сделать следующий вывод о том, что «Организатор аукциона сам не может определить при формировании аукционной документации существование ограничений и обременений в использовании земельного участка по Лоту № 1», как по статье 56, 56.1 Земельного кодекса РФ по Лоту № 1.

При этом в аукционной документации фактически содержится неопределенность в понимании, какие фактические и зарегистрированные обременения существуют по выставленным Лоту № 1, что может существенно ограничить права Арендатора по застройки выставленного на аукцион земельного участка.

В аукционной документации отсутствует – выписки на земельные участки по Лоту № 1, градостроительный план земельного участка по Лоту № 1, без этих документов невозможно определить возможность эксплуатации и использования земельного участка со стороны Арендатора в соответствии с видами разрешенного использования участка.

Так, можно говорить о том, что извещение № 21000011390000000009 о проведении указанного выше аукциона содержит **противоречивые (недостовверные) данные о предмете аукциона, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства**, что не позволяет определить параметр разрешенной максимальной площади строительства, с учетом наличия существующих и зарегистрированных ограничений в Управлении Росреестра по статье 56, 56.1 ЗК РФ.

От установления наличия соответствующих обременений прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ **существенно зависит возможность использования земельного участка** в целях капитального строительства, определяется какая площадь может быть застроена Арендатором, какие действия или согласования должен

осуществить Арендатор при наличии существующих ограничений и обременений по ст. 56, ст. 56.1 ЗК РФ, что соответственно должно подробно отражаться в аукционной документации или в проекте договора аренды.

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».

Если существуют ограничения, зарегистрированные в Управлении Росреестра по статье 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, то возникает вопрос о возможности возведение **нового объекта** в пределах земельного участка по Лоту № 1.

При наличии соответствующих обременениях (в пределах ст. 56, 56.1 ЗК РФ) как правило, строительство новых объектов недвижимости Арендатором может быть **невозможна в зависимости от конкретных установленных ограничений в использовании, которые должны быть четко описаны в аукционной документации и в проекте договора аренды.**

На основании части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В извещении не было опубликовано градостроительное заключение или градостроительный план земельного участка по Лоту № 1 из которого можно определить все характеристики предоставляемого земельного участка в аренду, в том числе зону, основные виды разрешенного использования, цели предоставления земельного участка (целесообразно использовать с установленными предельными параметрами или для другой цели), ограничения и т.д..

Таким образом, в нарушении ст.ст. 420, 422, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации в проекте договора не указаны ограничения прав на земельный участок.

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).

Следовательно, отсутствие указанной информации **не позволяет мне или иным Претендентам определить размер дополнительных расходов**, которые возникают в силу закона (в силу договора аренды) и, не позволяет потенциальным участникам, в том числе иногородним (Заявителю) принять обоснованное решение о существенном повышении **начальной стоимости арендной платы**.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

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 будет проводиться 18.01.2023 г..

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 ИП **Иванов Иван Иванович** 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 № 21000011390000000009 по Лоту № 1.
3. Приостановить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 21000011390000000000 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 № 21000011390000000009.

12.01.2023 г.