

Заявитель:

## ЖАЛОБА

на действия Администрации МО «Майкопский район» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 01:04:140000:30 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № №22000013480000000017, лот №1)

1. В соответствии с пп.4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

Правовой режим земель согласно абз. 1 п. 2 ст. 7 ЗК РФ определяется исходя из их принадлежности к той или иной принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Под градостроительным зонированием в п. 6 ст. 1 ГрК РФ понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Виды разрешенного использования земельных участков согласно ч. 2 и 2.1 ст. 37 ГрК РФ устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Согласно Правилам землепользования и застройки Даховского сельского поселения (далее – ПЗЗ) земельный участок с кадастровым номером 01:04:140000:30 находится в территориальной зоне Р-2. Зона рекреации. В данной территориальной зоне предусмотрен в том числе вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание (5.2.1). Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков,



утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412 описание вида разрешенного использования содержит: «Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей».

Однако, в извещении указан вид разрешенного использования «для строительства мини-гостиницы на 10 мест», который не установлен приказом Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412, и как следствие отсутствует в ПЗЗ. Кроме того, согласно сведениям из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка также не приведен в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412, что порождает неоднозначность использования участка.

Кроме указанного вида разрешенного использования в данной территориальной зоне установлены и другие виды разрешенного использования.

Организатор торгов, являющийся органом местного самоуправления, в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, установленные ПЗЗ для территориальной зоны, в которой он расположен.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда РФ и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела №№ А 60-46186/2018, А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25.09.2020 №ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки».

Необходимо отметить также, что ПЗЗ согласно п. ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов указал целевое использование земельного участка «для строительства мини-гостиницы на 10 мест», а не виды разрешенного использования, что также ограничивает конкуренцию участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

**В соответствии с пп.5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка**



не установлено разрешенное использование соответствии с требованиями, установленными с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. Извещение о проведении аукциона в соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ также должно содержать сведения 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).

Учитывая, что вид разрешенного использования у участка не установлен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412, указанные организатором торгов сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, не являются достоверными.

3. В соответствии с пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, в том числе должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных п. 8 и 9 ст. 39.8 ЗК РФ. В случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, договор аренды заключается на срок, превышающий в 2 раза срок, установленный Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР, в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Так как у земельного участка отсутствует вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412, достоверно установить срок аренды организатором торгов установлен ошибочно.

В случае, если организатором торгов будет установлен вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание (5.2.1)» и с учетом установленного градостроительного регламента (максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж), максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%) и на основании Приказа Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР, срок аренды



**должен быть 66 месяцев, а не 2 года 5 месяцев, как установлено в извещении о проведении аукциона.**

4. Согласно пп.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения об ограничениях этих прав. В извещении указаны сведения об ограничении в использовании земельного участка с кадастровым номером 01:04:1400043:448, который не является предметом аукциона. В то же время, согласно сведениям из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 01:04:140000:30 имеются ограничения в использовании (Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов, реестровый номер 01:04-6.643; Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов Реестровый номер: 01:00-6.360; Прибрежная защитная полоса. Зона охраны природных объектов. Реестровый номер: 01:00-6.361). Потенциальный участник аукциона должен понимать не только об установленных зонах с особыми условиями использования территории, но и об ограничениях хозяйственной деятельности на таком участке. Так, например в пределах охранной зоны инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов, реестровый номер 01:04-6.643 без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений. Однако в извещении данная информация отсутствует.

Факт размещения неполной информации о предмете аукциона на право заключения договор аренды земельного участка ввиду неопределенности его характеристик лишает потенциальных участников возможности сформировать полное представление о реализуемом земельном участке, его использовании, что влияет на их желание участвовать в проводимых торгах.

На основании изложенного и в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть мою жалобу на действия Администрации МО «Майкопский район» при проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 01:04:140000:30 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № №22000013480000000017, лот №1) и принять решение по компетенции.

20.12.2022г.

