



индивидуальный предприниматель  
**МАЙДИБОР НАДЕЖДА ПЕТРОВНА**

355045, г. Ставрополь,  
ул. Пирогова, дом 40/1, кв. 63,  
тел. 8-906-468-14-15

ОГРН 313265117200296

ИНН 263512888003

25.12.2020 года

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

**Заявитель:**

**Индивидуальный предприниматель  
Майдибор Надежда Петровна**

(паспорт серия 07 04 № 087637, выдан ОВД  
Промышленного района г. Ставрополя 16.09.2003 г.,  
зарегистрирована по адресу: 355045, г. Ставрополь, ул.  
Пирогова, д. 40/1, кв. 63)

Основной регистрационный номер ИП:  
313265117200296

Регистрирующий орган: МИФНС № 11 по СК

Место жительства и место нахождения:  
г. Ставрополь, ул. Пирогова, 40/1, кв. 63,  
сотовый телефон – 8-906-468-14-15, факса – нет,  
элект. почта: statut-0001@yandex.ru

**Организатор торгов:**

*Наименование организации:*

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ

*Адрес:*

355006, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ,  
ГОРОД СТАВРОПОЛЬ, УЛИЦА  
К.ХЕТАГУРОВА, д. 8, корп. -, кв. -

*Телефон:*

8-8652-260-309

*Факс:*

8-8652-261-511

*E-mail:*

KUMISTV@MAIL.RU

*Контактное лицо:*

Филимонов Иван Михайлович

**ЖАЛОБА № 1**

**по извещению о проведении торгов № 101120/0074101/02  
по лоту № 1 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

Организатор аукциона: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ  
опубликовал извещение о проведении аукциона на право заключения

**договоров аренды земельных участков на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (извещение о проведении торгов № 101120/0074101/02):**

**Лот № 1**

**Статус:** Текущий

**Общая информация по лоту:**

**Тип торгов:** Аренда

**Форма собственности:** Муниципальная

**Реквизиты решения о проведении торгов:** Постановление администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 “О проведении аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка”

**Кадастровый номер:** 26:12:022317:852

**Категория земель:** Земли населенных пунктов

**Вид разрешенного использования:** Автомобильный транспорт

**Страна размещения:** РОССИЯ

**Местоположение:** Ставропольский край, Ставрополь г, Войтика ул, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Войтика 10а

**Детальное местоположение:** Ставропольский край, город Ставрополь, улица Войтика 10а

**Площадь (Квадратный метр):** 333

**Описание земельного участка:** город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт.

**Параметры разрешенного строительства объекта:** -

**Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:** -

**Срок аренды:** Лет: 5, месяцев: 0

**Предмет торга:** Ежегодная арендная плата

**Начальная цена в валюте лота:** 43 290 руб.

**Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:** 10,83 руб.

**Шаг аукциона:** 1 298,7

**Размер обеспечения:** -

**Размер задатка в валюте лота:** 41 125,5 руб.

**Порядок внесения и возврата** В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор

*Задатка:* аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

*Права на участок, ограничения прав:* правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода, линий электропередачи, связи. Наличие зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, область периодического подтопления, участок с сейсмичностью 7 баллов.

*Наличие фотографий:* Нет

*Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:* организатором аукциона – 20.11.2020 года в 10.00 часов; заинтересованными лицами самостоятельно в любое время с даты опубликования извещения о проведении аукциона.

### **Результаты проведения торгов:**

*Результат торгов:* -

**В извещении указано: «ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.** Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя на основании постановления администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» проводит торги в форме аукциона открытого по форме подачи предложений о цене. Организатор аукциона и Продавец – комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя. Дата и место проведения аукциона: **16.12.2020 в 10.00** часов по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, третий этаж, зал заседаний комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя. Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с **11.11.2020 с 9.00 до 18.00** (кроме выходных и праздничных дней), перерыв с 13.00 до 14.00, по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 92, 2 этаж, кабинет 205, отдел формирования земельных участков.2 Дата окончания приема заявок **11.12.2020 18.00. Предмет аукциона Лот № 1.** Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт. Цель предоставления: Придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 43 290,00 руб. Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) – 41 125,50 руб. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 1 298,70 руб. Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Ограничения (обременения) земельного участка: правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода, линий электропередачи, связи. Наличие зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, область периодического подтопления, участок с сейсмичностью 7 баллов. Вид права – аренда. Срок аренды – 5 лет».

11.12.2020 г. ИП Майдибор Н.П. подала заявки участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) по Лоту № 1.

При этом если обратиться к информации, размещенной на сайте «<https://torgi.gov.ru>» по извещению № 101120/0074101/02 мы можем увидеть следующую информацию:

<p>Тип торгов: Аренда Форма собственности: Муниципальная Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 "О проведении аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка" Кадастровый номер: 26:12:022317:852 Категория земель: Земли населенных пунктов <b><u>Вид разрешенного использования:</u></b> <b><u>Автомобильный транспорт</u></b> Страна размещения: РОССИЯ Местоположение: Детальное местоположение: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Войтика 10а Ссылка на карту: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/45.0511001606473,41.994495751710936/18/@d98wbqgz?text=45.050963%2041.994123&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=26%3A12%3A22317%3A852">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/45.0511001606473,41.994495751710936/18/@d98wbqgz?text=45.050963%2041.994123&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=26%3A12%3A22317%3A852</a> Площадь:333 Квадратный метрПлощадь м<sup>2</sup>: 333 Описание земельного участка: город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – <b><u>Автомобильный транспорт.</u></b> Параметры разрешенного строительства объекта: Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: Валюта лота: рубли Срок аренды:5 лет 0 месяцев Предмет торга: Ежегодная арендная плата Начальная цена: 43 290 Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 10,8333</p>	<p><b>Общая информация по лоту:</b> <i>Тип торгов:</i> Аренда <i>Форма собственности:</i> Муниципальная <i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i> Постановление администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 "О проведении аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка" <i>Кадастровый номер:</i> 26:12:022317:852 <i>Категория земель:</i> Земли населенных пунктов <i>Вид разрешенного использования:</i> <b><u>Автомобильный транспорт</u></b> <i>Страна размещения:</i> РОССИЯ <i>Местоположение:</i> Ставропольский край, Ставрополь г, Войтика ул, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Войтика 10а <i>Детальное местоположение:</i> Ставропольский край, город Ставрополь, улица Войтика 10а <i>Площадь (Квадратный метр):</i> 333 город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – <b><u>Автомобильный транспорт.</u></b> <i>Описание земельного участка:</i></p>
---	---

<p>Шаг аукциона: 1 298,7  Размер обеспечения:  Размер задатка: 41 125,5 руб.  Порядок внесения и возврата задатка:  В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.  С предоставлением в аренду, безвозмездное пользование земельных участков:  Описание прав и ограничений: правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации газопровода, водопровода, линий электропередачи, связи. Наличие зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, область периодического подтопления, участок с сейсмичностью 7 баллов.  Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности: организатором аукциона – 20.11.2020 года в 10.00 часов;  заинтересованными лицами самостоятельно в любое время с даты опубликования извещения о проведении аукциона.</p>	<p><i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i> -</p> <p><i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i> -</p> <p><i>Срок аренды:</i> Лет: 5, месяцев: 0</p> <p><i>Предмет торга:</i> Ежегодная арендная плата</p> <p><i>Начальная цена в валюте лота:</i> 43 290 руб.</p> <p><i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i> 10,83 руб.</p> <p><i>Шаг аукциона:</i> 1 298,7</p> <p><i>Размер обеспечения:</i> -</p> <p><i>Размер задатка в валюте лота:</i> 41 125,5 руб.</p> <p><i>Порядок внесения и возврата задатка:</i> В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.</p> <p><i>Права на участок, ограничения прав:</i> правами организаций, эксплуатирующих коммуникации, производить ремонтные работы в связи с необходимостью эксплуатации</p>
---	---

	<p>газопровода, водопровода, линий электропередачи, связи. Наличие зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, область периодического подтопления, участок с сейсмичностью 7 баллов.</p> <p><i>Наличие фотографий:</i> Нет</p> <p><i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i> организатором аукциона – 20.11.2020 года в 10.00 часов; заинтересованными лицами самостоятельно в любое время с даты опубликования извещения о проведении аукциона.</p>
--	--

**При ознакомлении с материалами аукционной документации мной был обнаружен факт того, что в информации, размещенной на сайте «<https://torgi.gov.ru>» вид разрешенного использования земельного участка указан: «Автомобильный транспорт».**

**При этом невозможно определить параметры разрешенного использования земельного участка (для строительства и без права капитального строительства).**

На сайте Росреестра «<https://rosreestr.gov.ru>» размещена справочная информация по объектам недвижимости в режиме online следующего характера:

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 26:12:022317:852

Статус объекта: Учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 03.02.2020

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства
Площадь:	333
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1929588,48
Дата определения стоимости:	03.02.2020
Дата внесения стоимости:	14.02.2020
Дата утверждения стоимости:	11.02.2020
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Войтика, 10а
Дата обновления информации:	17.02.2020

Форма собственности:

### Права и ограничения

Данные отсутствуют

»Найти объект на публичной кадастровой карте

»Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос

На сайте Росреестра «<https://pkk.rosreestr.ru>» публичная кадастровая карта размещена информация следующего характера: «**26:12:022317:852** Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Войтика, 10а»:

План ЗУ План КК

### Информация

Услуги

**Тип:** Объект недвижимости

**Вид:** Земельный участок

**Кадастровый номер:** 26:12:022317:852

**Кадастровый квартал:** 26:12:022317

**Статус:** Учтенный

**Адрес:** Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Войтика, 10а

**Категория земель:** Земли населённых пунктов

**Форма собственности:** -

**Кадастровая стоимость:** 1 929 588,48 руб.

**Дата определения КС:** 03.02.2020

**Дата внесения сведений о КС:** 14.02.2020

Дата утверждения КС: 11.02.2020

Дата применения КС: -

Уточненная площадь: 333 кв. м

Разрешенное использование: Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства

По документу: автомобильный транспорт».

В Управлении Росреестра указан вид разрешенного использования земельного участка с КН 26:12:022317:852 указан: «Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства».

Если учитывать вид разрешенного использования земельного участка указан: «Автомобильный транспорт», то данный вид предусматривает строительство зданий, сооружений и т.д., следовательно в извещении должны быть указаны сведения:

- о параметрах разрешенного строительства объекта;
- о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Из извещения о проведении торгов № 101120/0074101/02 размещенного на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) указан вид разрешенного использования: «Автомобильный транспорт», который предусматривает основные виды разрешенного использования, предназначенные для строительства.

В форме извещения о проведении торгов № 101120/0074101/02 не указаны: какие обременения по возведению объектов капитального назначения имеются.

Статьей 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительным кодексом РФ, а также Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определен порядок обращения органа местного самоуправления в ресурсоснабжающие организации для предоставления сведений о вышеуказанных технических условиях.

В извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта, который являлся предметом торгов.

Организатор торгов, не имея сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства, опубликовал извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, тем самым нарушил обязательное требование Земельного кодекса РФ.



На основании только этого, Управление ФАС по СК должно выдать организатору торгов предписание об отмене аукциона по Лоту № 1.

Таким образом, неопубликование всей необходимой информации о проведении указанных аукционов по извещению по лоту № 1 на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (Постановление от 10 сентября 2012 г. № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети ИТС «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты правительства РФ») **нарушает обязательные требования федерального законодательства к порядку организации, проведения торгов и аукционов.**

На сайте <http://torgi.gov.ru> по извещению № 101120/0074101/02, можно установить отсутствие размещенного постановления Администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» в котором указаны существенные условия выставленного на аукцион Лота № 1, и с которым не возможно было ознакомиться.

**В Аукционной документации отсутствует полная информации о наличии всех обременений, которые расположены в пределах земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:852 (Лот № 1), в который фактически на местности входят следующие объекты улично-дорожной сети города Ставрополя:**

- газоны;
- тротуар, расположенный вдоль (в длину) земельного участка, по которому перемещаются пешеходы от ул. Гражданской – ул. Войтика - до пр-т К.Маркса (район цирка);
- подъездная дорога к смежным земельным участкам: с кадастровым номером 26:12:022405:35 (право собственности № 26:12:022405:35-26/018/2020-10 от 08.07.2020 (собственность)); с кадастровым номером 26:12:022405:926 (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7158/1 от 31.05.2016 (собственность)); с кадастровым номером 26:12:022405:924 (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7149/1 от 31.05.2016 (собственность));
- объект недвижимого имущества с кадастровым номером 26:12:000000:7693 (часть парковочного кармана проезжей части (парковка машин) автомобильной дороги общего пользования Войтика, как объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 26:12:000000:7693 (с учетом применения Правил дорожного движения, ГОСТа 32846-2014 – Элементы обустройства. Классификация, ГОСТа Р 52289-2019 – Правила применения знаков, разметки и других элементов дороги, СП 42.13330.2016 – Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений, СП 396.1325800.2018 – Улицы и дороги населенных пунктов);

## **Незаконен пункт в постановлении об установлении задатка для участия в аукционе в размере 95 процентов начального размера годовой арендной платы.**

**При этом при ознакомлении с извещением о проведении аукциона и аукционной документацией были выявлены существенные нарушения, при которых аукцион по Лоту № 1 не может проводиться по следующим основаниям.**

Закреплено в пункте 2 статьи 7 Земельного кодекса, что правовой режим земель в Российской Федерации определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В силу пункта 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков; данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

**В соответствии со ст. 448 ГК РФ указано:** «1. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели. 2. Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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».

**На сайте Росреестра размещена следующая информация:** «Управлением Росреестра .... совместно с филиалом Кадастровой палаты проводятся работы по привязке сведений о зданиях, сооружениях или объектах незавершенного строительства (ОКС) к сведениям о земельных участках в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Следует отметить, что в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Кроме того, согласно статье 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Руководитель Управления Росреестра ..... отмечает: «В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не

согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным». В целях сопоставления местоположения ОКС относительно местоположения земельного участка, на котором расположен объект, сторонам договора при описании предмета договора помимо адреса, площади и иных характеристик, необходимо указывать кадастровый номер ОКС и земельного участка, на котором он расположен. Для привязки сведений об ОКС к земельным участкам в ЕГРН правообладатели объектов капитального строительства или земельных участков могут направить в Управление Росреестра ... письма с приложением имеющихся документов (договоров аренды земельных участков, документов о предоставлении земельных участков, принятых органами государственной власти или местного самоуправления, техническую документацию на ОКС), в которых указаны кадастровые (условные) номера ОКС и земельных участков....».

**На сайте Росреестра размещена следующая информация:** «Земли (земельные участки) общего пользования - это земли и участки, которые заняты площадями, улицами, проездами, автодорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. Граждане могут свободно пользоваться земельными участками общего пользования, которые находятся в публичной собственности, и находиться на них без каких-либо разрешений, если они открыты для общего доступа. К территориям общего пользования относятся площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов, пляжи и другие объекты. Такими территориями может пользоваться неограниченный круг лиц. Территории общего пользования ограничиваются от других участков красными линиями, которые подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Если часть земельного участка находится в границах земель общего пользования, то его могут изъять для государственных или муниципальных нужд. Например, если участок нужен для строительства (реконструкции) автодороги федерального (регионального, межмуниципального, местного) значения. В отношении таких земель (земельных участков) установлен ряд ограничений, в частности: 1. их нельзя приобрести в собственность, так как участки общего пользования не подлежат приватизации. 2. они не предоставляются в аренду на торгах....».

**На сайте Росреестра размещена следующая информация:** «Управлением Росреестра ..... выявляются случаи, когда в межевых планах отсутствует информация о наличии или отсутствии в пределах земельного участка объектов капитального строительства, что является причиной приостановления государственного кадастрового учета. На практике в регистрирующий орган для кадастрового учета поступают межевые планы, в которых кадастровые инженеры ошибочно указывают кадастровые номера чужих, не принадлежащих собственнику земельного участка, объектов недвижимости. Необходимо учитывать, что отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о зарегистрированных правах на объекты капитального строительства не может являться свидетельством отсутствия сведений о ранее учтенном объекте капитального строительства, а также не может подтверждать фактическое отсутствие такого объекта на земельном участке. ...., заместитель руководителя Управления, обращает внимание: «Кадастровый инженер при проведении кадастровых работ, если на земельном участке есть какие-либо объекты капитального строительства и сведения о них в ЕГРН отсутствуют, должен указать в соответствующих разделах межевого плана реквизиты уведомления об отсутствии сведений об объектах недвижимости в ЕГРН и иных мерах, предпринятых для выявления ранее учтенных объектов капитального строительства. При отсутствии таких сведений в документах кадастровый учет будет приостановлен. Граждане - заказчики кадастровых работ должны предоставлять кадастровым инженерам имеющиеся в их распоряжении документы на объекты капитального строительства (ОКС). Если при обследовании участков на местности выявлено отсутствие каких-либо объектов капитального строительства, достаточно корректно отобразить в межевом плане информацию о фактическом отсутствии ОКСа на земельном участке. Кадастровые инженеры в межевых планах должны указывать конкретную, полную и достоверную информацию о наличии ОКСов на земельном участке, а также о том, что вопрос по обследованию земельного участка и определению их наличия проработан в полном объеме. За внесение в межевой план кадастровым инженером недостоверных сведений предусмотрена административная и уголовная ответственность».

По определению дорога и проезжая часть предназначены для движения и останавливаться на них запрещено. Для остановки и стоянки по ПДД используются прилегающие территории.

*Площадка для стоянки и остановки транспортных средств – оборудованная площадка или уширение проезжей части для остановки и кратковременной стоянки автомобилей у объектов дорожного сервиса, историко-архитектурных комплексов и других, привлекательных для участников дорожного движения мест с систематической остановкой автомобилей.*

"Дорога" - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

"Парковка (парковочное место)" - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

"Пешеходная дорожка" - обустроенная или приспособленная для движения пешеходов полоса земли либо поверхность искусственного сооружения, обозначенная знаком 4.5.1.

"Пешеходная зона" - территория, предназначенная для движения пешеходов, начало и конец которой обозначены соответственно знаками 5.33 и 5.34.

"Пешеходная и велосипедная дорожка (велопешеходная дорожка)" - конструктивно отделенный от проезжей части элемент дороги (либо отдельная дорога), предназначенный для раздельного или совместного с пешеходами движения велосипедистов и обозначенный знаками 4.5.2 - 4.5.7.

"Прилегающая территория" - территория, непосредственно прилегающая к дороге и не предназначенная для сквозного движения транспортных средств (дворы, жилые массивы, автостоянки, АЗС, предприятия и тому подобное). Движение по прилегающей территории осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

"Тротуар" - элемент дороги, предназначенный для движения пешеходов и примыкающий к проезжей части или к велосипедной дорожке либо отделенный от них газоном.

Термин "парковочный карман" в ПДД не употребляется, поэтому нам нужно найти другое понятие - "местное уширение проезжей части".

Сочетание знака 6.4 с одной из табличек 8.6.4 - 8.6.9, а также линиями дорожной разметки допускает постановку транспортного средства под углом к краю проезжей части в случае, если конфигурация (местное уширение) проезжей части допускает такое расположение (пункту 12.2 Правил).

Этот пункт как раз и говорит о парковочных карманах.

Причем из него становится понятным, что карман - это местное уширение проезжей части. То есть это участок проезжей части.

А проезжая часть это часть дороги.

Получается, что **парковочный карман это часть дороги.**

Если открыть СП 42.13330.2016 сразу видим, что термин «парковка» имеет самостоятельное значение: *«Стоянка для автомобилей (открытая площадка) общего пользования, устраиваемая на элементах поперечного профиля улично-дорожной сети (проезжей части, тротуаре), имеющая въезд и выезд только со стороны проезжей части улицы (дороги), устраиваемая при условии обеспечения пропускной способности проезжей части и тротуаров».*

Парковочного кармана проезжей части – это часть дороги, поскольку он располагается на проезжей части (ее уширение, если карман предназначен для остановки или кратковременной стоянки – это указано в ГОСТе 32846-2014 или на тротуаре.

Согласно СП 42.13330.2016 все дороги в городе делятся на: магистральные дороги 1 и 2 класса; магистральные улицы 1, 2 и 3 класса; улицы районного значения; улицы местного значения.

Согласно документу СП 396.1325800.2018:

- на магистральных дорогах и магистральных улицах 1 и 2 класса устройство парковок недопустимо;

- на магистральных улицах 3 класса и улицах районного значения организовывать парковки разрешается только в карманах при наличии возможности их устройства;

- на улицах местного значения парковки устраиваются без ограничений, в том числе в карманах.

Например, закон Московской области от 30 декабря 2014 года № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» дает следующее определение: **газон** - элемент благоустройства, представляющий собой искусственно созданный участок поверхности, в том числе с травяным покрытием и возможным размещением зелёных насаждений и парковых сооружений».

Определение кроме энциклопедического "газону" дано в ГОСТ 28329-89 (Государственный стандарт Союза ССР. Озеленение городов. Термины и определения"(утв. и введен в действие Госстандартом СССР от 10.11.1989 N 3336) в пункте 38: «Газон - Травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав, являющийся фоном для посадок и парковых сооружений и самостоятельным элементом ландшафтной композиции».

Городская улично-дорожная сеть (УДС) – это комплекс объектов, включающий в себя улицы и дороги различных категорий, площади, мосты, эстакады, подземные переходы, разворотные площадки общественного транспорта и иные объекты.

**Улично-дорожная сеть (УДС)** — часть инфраструктуры поселений, городской или сельской местности, представляющая собой совокупность многократно используемых и целенаправленно созданных при участии человека ограниченных по ширине линейных, плоскостных и разноуровневых объектов капитального строительства вне зданий и строений (улиц и дорог различных категорий и входящих в их состав объектов дорожно-мостового строительства), которые предназначены для движения транспортных средств и (или) людей (пешеходов, там, где применимо — и приравненных к ним велосипедистов и пользователей средств индивидуальной мобильности) по поверхности или внутри этих объектов, а также для размещения в них (на них) транспортных средств. УДС является основой планировочной структуры поселений, проектируется с учётом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций.

УДС — комплекс объектов транспортной инфраструктуры, являющихся частью территории поселений и городских округов, ограниченной красными линиями и предназначенной для движения транспортных средств и пешеходов, упорядочения застройки и прокладки инженерных коммуникаций (при соответствующем технико-экономическом обосновании), а также обеспечения транспортных и пешеходных связей территорий поселений и городских округов как составной части их путей сообщения; представляет собой взаимосвязанную систему городских улиц и автомобильных дорог, каждая из которых выполняет свою функцию обеспечения движения его участников и функцию доступа к начальным и конечным точкам движения (*объектам тяготения*).

В границах УДС размещаются конструктивные элементы, включая дорожное полотно проезжей части, транспортные площади, разделительные полосы, пути трамвая и лёгкого рельсового транспорта, защитные сооружения (озеленение, ограждения), технические средства организации дорожного движения; опоры контактных сетей городского наземного электротранспорта; тротуары, пешеходные переходы вне проезжей части улиц; остановочные пункты городского общественного пассажирского транспорта; объекты, предназначенные для освещения; разворотные и отстойно-разворотные площадки наземного общественного пассажирского транспорта и иные подобные устройства и сооружения.

Часть объектов УДС предназначена для движения городского пассажирского транспорта, включая наземный городской пассажирский транспорт (НГПТ): автобусы, троллейбусы, электробусы, трамваи, маршрутные такси.

К улично-дорожной сети (УДС) относятся следующие категории объектов:

1) *линейные объекты*:

- улицы, проспекты, проезды, шоссе, тракты, авеню, линии, переулки, тупики, взвозы, съезды, раскаты, подъёмы и спуски, набережные, бульвары;
- выделенные пешеходные, велосипедные, велопешеходные дорожки;
- парковые дороги, просеки, аллеи;
- прочие дороги, специально организованные тропы;

- рукотворные судоходные каналы;
- места примыкания и пересечения линейных объектов УДС (перекрёстки, развилки и аналогичные им так называемые *точки УДС*), места размещения условно точечных неподвижных объектов инфраструктуры, связанных с движением транспортных средств и (или) людей (места размещения остановочных павильонов, столбов, осветительных приборов, стационарных приборов фиксации дорожной обстановки, светофорных объектов, лестниц, эвакуационных выходов и т. п.);

- проезды на одном уровне (например, наземные переходы и настилы), паромные переправы;

- перевалы (только на дорогах и тропах), броды (только на дорогах и тропах), канатные дороги и пассажирские (грузопассажирские) подъёмники вне зданий и строений;

2) *плоскостные объекты*:

- площади;

- площадки для движения транспортных средств и (или) людей вне зданий и строений (включая разворотные и отстойно-разворотные площадки транспортных средств, площадки для парковки транспортных средств, посадочные площадки для самолётов и вертолётот, аэропорты и аэродромы);

- территории населённых пунктов или организаций;

3) *разноуровневые объекты*:

- мосты (включая подвесные), эстакады, тоннели, развязки, переходы на разных уровнях (подземные, надземные) вне зданий и строений.

Пункты 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса определяют, что красные линии обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее -линейные объекты), а понятие территорий общего пользования определено как территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами **определяются координаты характерных точек границ земельного участка** (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, **осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости, и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка.**

Результатом кадастровых работ кадастрового инженера является межевой план, технический план или акт обследования.

Учитывая вышеизложенные толкования понятий можно предположить тот факт, что с учетом размещенной информации в Приложении «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540), **земельный участок с кадастровым номером 26:12:022317:852 относится к земельному участку (территории) общего пользования (12.0.1. улично-дорожная сеть: «Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами**

разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

На основании вышеизложенного и данных изложенных в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540) отсутствует: вид разрешенного использования земельного участка в пределах населенного пункта: «придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог», в виде разрешенного использования: «Автомобильный транспорт» (7.2), а наоборот относится к виду разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть» (12.0.1).

При анализе публичной кадастровой карты и местности возле земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:852 с учетом сопоставления сведений, в том числе указанных в фототаблице приложения к акту обследования земельного участка от 17.09.2020 г., в акте от 17.09.2020 г., было указано: «в результате выезда на место установлено, что на земельном участке расположена парковка транспортных средств, территория не огорожена, доступ участка осуществляется беспрепятственно».

В данном случае парковка машин в указанном месте в акте КУМИ г. Ставрополя от 17.09.2020 г. входит в объект недвижимого имущества с кадастровым номером **26:12:000000:7693** со следующими характеристиками (Ставропольский край, г Ставрополь, ул. Войтика, тип: объект недвижимости, вид: сооружение, кадастровый номер: 26:12:000000:7693, кадастровый квартал: 26:12:000000, статус: учтенный, наименование: автомобильная дорога общего пользования местного значения, адрес: Ставропольский край, г Ставрополь, ул. Войтика, форма собственности: -, кадастровая стоимость: 8 021 982,38 руб., ...».

В Письме Министерства экономического развития РФ от 11 июля 2014 г. № Д23и-2426 «Об отнесении конструктивных элементов автомобильной дороги и дорожных сооружений к объектам недвижимости» указано: «..Пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" устанавливает, что автомобильная дорога - это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог. Под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23 части 2 статьи

2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"). Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами. На основании пункта 1.2 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. В силу положений части 5 статьи 1 Закона о кадастре органом кадастрового учета осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В случае, если имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета на основании пункта 1 части 2 статьи 27 Закона о кадастре. Особенности осуществления кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений; особенности осуществления кадастрового учета автомобильных дорог общего пользования федерального значения, а также земельных участков, предназначенных для размещения таких автомобильных дорог, могут быть установлены федеральным законом (часть 10 статьи 25 Закона о кадастре). Таким образом, вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости, может быть решен при проведении кадастровых работ и государственного кадастрового учета. В соответствии со статьей 25 Закона о регистрации право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании: - правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества (представление не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном Законом о регистрации порядке); - разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения (запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе)».

Проанализировав сведения, размещенные на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» мной обнаружена следующая информация по объекту с кадастровым номером **26:12:000000:7693:**

- объект капитального строительства,
- кадастровый номер: 26:12:000000:7693,
- статус объекта учтенный,
- дата постановки на кадастровый учет: 15.09.2014,
- площадь ОКС'а: не определена, единица измерения (код): квадратный метр,
- кадастровая стоимость: 8021982,38, дата внесения стоимости: 22.01.2020, дата утверждения стоимости: 25.11.2019, Дата определения стоимости: 01.01.2019,
- адрес (местоположение): ставропольский край, г Ставрополь, ул Войтика,
- (ОКС) Тип: сооружение (Иное сооружение (Автомобильная дорога общего пользования местного значения), Автомобильная дорога общего пользования местного значения),



- (ОКС) завершение строительства: 1955,
- дата обновления информации: 28.01.2020,
- форма собственности: муниципальная,
- права и ограничения: право № 26-26/001-26/001/202/2015-1246 от 19.02.2015 (собственность), ограничение.

При ознакомлении с публичной кадастровой картой, с актом КУМИ г. Ставрополя от 17.09.2020 г. и космическими снимками esri мной был обнаружен факт того, что выставаемый в аренду земельный участок с кадастровым номером 26:12:022317:852 фактически был сформирован:

1) из газонов (Газон – это участок между дорогой и тротуаром);  
2) из тротуара расположенного вдоль (в длину) земельного участка, по которому перемещаются пешеходы от ул. Гражданской – ул. Войтика - до пр-т К.Маркса (район цирка);

3) из части парковочного кармана проезжей части (парковка машин) автомобильной дороги общего пользования Войтика, как объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 26:12:000000:7693 (с четом применения Правил дорожного движения, ГОСТа 32846-2014 – Элементы обустройства. Классификация, ГОСТа Р 52289-2019 – Правила применения знаков, разметки и других элементов дороги, СП 42.13330.2016 – Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СП 396.1325800.2018 – Улицы и дороги населенных пунктов). И в этих нормативных актах мы можем найти ширину, длину или глубину парковок;

4) из подъездной дороги к смежным земельным участкам:  
- с кадастровым номером 26:12:022405:35 (г Ставрополь, пр-кт К.Маркса, 4а, квартал 25, уточненная площадь: 2 964 кв. м, разрешенное использование: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) (право собственности № 26:12:022405:35-26/018/2020-10 от 08.07.2020 (собственность));

- с кадастровым номером 26:12:022405:926 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 25, ул. Войтика, 14а, уточненная площадь: 519 кв. м., разрешенное использование: для размещения гостиниц, по документу: гостиницы, предприятия общественного питания, обслуживания населения) (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7158/1 от 31.05.2016 (собственность));

- с кадастровым номером 26:12:022405:924 (адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 25, ул. Войтика, 14, уточненная площадь: 853 кв. м., разрешенное использование: Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, по документу: под станцией технического обслуживания (литеры "А" и "А1") и прилегающей территорией) (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7149/1 от 31.05.2016 (собственность)).

Выставленный земельный участок на аукцион (выделен желтым цветом) имеет следующее расположение по отношению к ОКСу (выделен розовым цветом) на сайте публичной кадастровой карты:



**Таким образом, в состав земельного участка по Лоту № 1 входит: газоны, тротуар, парковочный карман проезжей части (парковка машин) автомобильной дороги общего пользования Войтика, объекта капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 26:12:000000:7693, подъездные дороги к смежным земельным участкам.**

**Следовательно, данный Лот № 1 можно отнести к элементу обустройства автомобильной дороги – улицы Войтика.**

В данном случае аукционная информация по проведению аукциона по Лоту № 1 содержит недостоверные сведения о наличии публичных обременений в виде наличия тротуара, (тротуарной дорожки), газонов, ОКСа и т.д..

Таким образом, формируя аукционную документацию Администрация города Ставрополя и КУМИ г. Ставрополя по предоставлению земельного участка по лоту № 1 не учитывали тот факт, что стоянка транспортных средств на тротуаре запрещена в силу действия КоАП РФ, при этом в силу применения ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ на этот земельный участок аукцион не проводится.

Земельные участки относятся к территориям общего пользования в силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также вследствие фактического использования этих территорий в общих интересах.

Следовательно, усматривается существенное нарушение публичных интересов жителей города Ставрополя в части незаконности предоставления земельных участков в аренду:

- в виде сложившихся границ тротуара по ул. Гражданская – ул. Войтика - пр-т. К.Маркса;

- в виде части элемента дороги - парковочного кармана на пересечении ул. Войтика и ул. Оржоникидзе (г. Ставрополь).

**В части 8 статьи 39.11 ЗК РФ указано:** «8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"; 8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации; 9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса; 14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения; 18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования».

**Согласно сведениям публичной карты и непосредственного осмотра земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:852 на местности, земельный участок сформирован и выставлен на аукцион неправоммерно, без учета требований закрепленных в пунктах 1, 8, 9, 14, 18 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.**

В аукционной документации не был указан факт того, что в земельный участок с кадастровым номером 26:12:022317:852 входит территория объекта капитального строения - сооружения (ОКС) с кадастровым номером 26:12:000000:7693, примерной площадью более 100 кв.м. (шириной 4м. х 26 м.), который имеет регистрацию в Росреестре № 26-26/001-26/001/202/2015-1246 от 19.02.2015 (собственность).

Следовательно, можно сделать вывод о том, что на части площади земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:852 расположена часть объект капитального строительства с кадастровым номером

26:12:000000:7693, который имеет регистрацию в Управлении Росреестра, и был сокрыт сотрудниками КУМИ г. Ставрополя, сотрудниками Комитета градостроительства Администрации города Ставрополя, кадастровым инженером при формировании земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:852.

**В данном случае имеются существенные ограничения в предоставлении земельного участка в аренду путем проведения аукциона.**

Организатор аукциона: опубликовал на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) - извещение о проведении торгов № 101120/0074101/02, в котором имеется проект договора аренды и акт, который будет заключен по результатам торгов.

**В этих документах указано:** «1. Предмет Договора. 1.1. Арендодатель в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ предоставляет без права капитального строительства, а Арендатор принимает в аренду без права капитального строительства земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером \_\_\_\_\_. Местоположение: \_\_\_\_\_ (полные адресные данные), \_\_\_\_\_ (вид разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) согласно классификатору) (далее – Участок) в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. 1.2. На Участке имеются: \_\_\_\_\_ (объекты недвижимости и их характеристики). 1.3. Ограничения в использовании и обременения Участка: \_\_\_\_\_ (инженерные коммуникации, сервитуты, особо охраняемые территории, охранные зоны и другое)... 4.3. Арендатор имеет право: 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором. 4.4. Арендатор обязан: 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора. 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, установленным пунктом 1.1 настоящего Договора. 4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором, с указанием в платежных документах номера настоящего Договора. 4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию. 4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении. 4.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов. 4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории. 4.4.8. При наличии зеленых насаждений на Участке, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора, в течение десяти дней после его подписания заключить с комитетом городского хозяйства администрации города Ставрополя договор о передаче зеленых насаждений на сохранение и сохранять зеленые насаждения, произрастающие на Участке, в соответствии с заключенным договором о передаче зеленых насаждений на сохранение. 4.4.9. Не допускать действий, приводящих к деградации, загрязнению, захламлению и нарушению земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности. 4.4.10. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и другое, не препятствовать их ремонту и обслуживанию. 4.4.11. Выполнять после подписания Договора наложенные в установленном порядке публичные сервитуты. 4.4.12. Не нарушать права других землепользователей...».

**8. Особые условия Договора:** 8.1. Настоящий Договор подлежит

государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю. 8.2. По соглашению Сторон Участок передан Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его видом разрешенного использования, установленным пунктом 1.1 настоящего Договора. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора. 8.3. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета. 8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. 8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие. 8.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю».

**В Приложении «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540) указано:**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка (содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное).	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
<b>Автомобильный транспорт</b>	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного	7.2.1

	движения	
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 12.0.1 - 12.0.2</u>	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов	12.0.1

	велотранспортной и инженерной инфраструктуры; <b>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог,</b> за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка, не допускается (пункт 17 статьи 39.8 Земельного кодекса).

**В статье 39.11 ЗК РФ указано: 8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:** 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"; 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена; 3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; 4) 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории; 5) 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; 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона; 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель; 10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды; 11)

земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; **18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования».**

**В статье 26** Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ указано: «Статья 26. Придорожные полосы автомобильных дорог: 1. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. 2. В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере: 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий; 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий; 3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории; 4) ста метров - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек; 5) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек. 3. Решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. 4. Решение об установлении придорожных полос частных автомобильных дорог или об изменении таких придорожных полос принимается: 1) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более субъектов Российской Федерации или строительство которых планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации; 2) уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) или строительство которых планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов); 3) органом местного самоуправления муниципального района в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более поселений и (или) на межселенных территориях в границах муниципального района или строительство которых планируется осуществлять в границах муниципального района на территориях двух и более поселений и (или) на межселенных территориях в границах муниципального района, а также в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях сельских поселений (за исключением случая, установленного пунктом 3.1 настоящей части); 3.1) органом местного самоуправления сельского поселения в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территории сельского поселения (в случае закрепления законом субъекта Российской Федерации за сельскими поселениями вопроса осуществления дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов сельских поселений); 4) органом местного самоуправления городского поселения в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены в границах городского поселения или строительство которых планируется осуществлять в границах городского поселения; 5) органом местного самоуправления городского округа в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены в границах городского округа или



строительство которых планируется осуществлять в границах городского округа. 5. Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос, в течение семи дней со дня принятия такого решения направляют копию такого решения в орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления поселения, в отношении территорий которых принято такое решение. 7. Обозначение границ придорожных полос автомобильных дорог на местности осуществляется владельцами автомобильных дорог за их счет. 8. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению). 8.1. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае, если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без предусмотренного частью 8 или 8.2 настоящей статьи согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления владельцем автомобильной дороги мониторинга соблюдения технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере дорожного хозяйства. 8.2. В случае, если для размещения объекта капитального строительства требуется подготовка документации по планировке территории, документация по планировке территории, предусматривающая размещение такого объекта в границах придорожной полосы автомобильной дороги, до ее утверждения согласовывается с владельцем автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению. При этом получение согласия на строительство, реконструкцию объекта в границах придорожной полосы автомобильной дороги в соответствии с частью 8 настоящей статьи не требуется. 8.3. Уведомление о согласии на строительство, реконструкцию предусмотренного частью 8 настоящей статьи объекта в границах придорожной полосы автомобильной дороги с документацией по планировке территории, предусматривающей размещение объекта капитального строительства в границах придорожной полосы автомобильной дороги, или об отказе в согласовании строительства, реконструкции такого объекта, документации по планировке территории

направляется владельцем автомобильной дороги лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении согласия на строительство, реконструкцию такого объекта в границах придорожной полосы автомобильной дороги или о согласовании документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта капитального строительства в границах придорожной полосы автомобильной дороги, в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления. В уведомлении об отказе в согласовании строительства, реконструкции такого объекта, документации по планировке территории должны быть указаны все причины такого отказа. 8.4. Отказ в согласовании строительства, реконструкции предусмотренного частью 8 настоящей статьи объекта в границах придорожных полос автомобильных дорог, документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта капитального строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог, допускается по следующим основаниям: 1) строительство, реконструкция объекта приведут к ухудшению видимости на автомобильной дороге и других условий безопасности дорожного движения; 2) строительство, реконструкция объекта приведут к невозможности выполнения работ по содержанию и ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений; 3) строительство, реконструкция объекта приведут к невозможности реконструкции автомобильной дороги в случае, если такая реконструкция предусмотрена утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории. 9. Положение о придорожных полосах автомобильных дорог утверждается Правительством Российской Федерации».

В соответствии со ст.2 Федерального закона от 10.12.1995 №196-ФЗ «О безопасности дорожного движения») указано: «парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения».

**На основании вышеизложенного и данных изложенных в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540) отсутствует: вид разрешенного использования земельного участка в пределах населенного пункта: «придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог», в виде разрешенного использования: «Автомобильный транспорт» (7.2), а наоборот относится к виду разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть» (12.0.1).**

Вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0) предусматривает: содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 (улично-дорожная сеть) - 12.0.2 (благоустройство территории).

В ст. 3 Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" указано: «...5) **элементы обустройства автомобильных дорог** - сооружения, к которым относятся дорожные знаки, дорожные ограждения, светофоры и другие устройства для регулирования

дорожного движения, места отдыха, остановочные пункты, объекты, предназначенные для освещения автомобильных дорог, пешеходные дорожки, пункты весового и габаритного контроля транспортных средств, пункты взимания платы, стоянки (парковки) транспортных средств, сооружения, предназначенные для охраны автомобильных дорог и искусственных дорожных сооружений, **тротуары**, другие предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, сооружения, за исключением объектов дорожного сервиса».

В ст. 3 Правил благоустройства территории муниципального образования города Ставрополя указано: «...объект озеленения – озелененная территория, организованная по принципам ландшафтной архитектуры: бульвар, сквер, сад, парк и др. В соответствии с функциональным назначением объект озеленения включает в себя необходимые элементы благоустройства: **дорожно-тропиночную и тротуарную сеть**, площадки, скамейки, малые архитектурные формы».

**Таким образом, в состав земельного участка по Лоту № 1 входит тротуар, который является элементом обустройства автомобильных дорог.**

**В данном случае аукционная информация по проведению аукциона по Лоту № 1 содержит недостоверные сведения о наличии публичных обременений в виде наличия тротуара (тротуарной дорожки).**

В соответствии с ч. 3 ст. 12.19 КоАП РФ : «...3. Остановка или стоянка транспортных средств на пешеходном переходе и ближе 5 метров перед ним, за исключением вынужденной остановки и случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, либо нарушение правил остановки или стоянки транспортных средств на тротуаре, за исключением случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа в размере одной тысячи рублей».

Таким образом, формируя аукционную документацию Администрация города Ставрополя и КУМИ г. Ставрополя по предоставлению земельного участка по Лоту № 1 очередной раз не учитывали тот факт, что стоянка транспортных средств на тротуаре, на газонах запрещена в силу действия КоАП РФ, при этом в силу применения ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ **на эти земельные участки аукционы не проводятся.**

***Рассматриваемый земельный участок, как указано в извещении представляют собой:***

- благоустроенную площадку с асфальтобетонным покрытием (это расширение автомобильной дороги объект недвижимого имущества с кадастровым номером 26:12:000000:7693 (часть парковочного кармана проезжей части (парковка машин) автомобильной дороги общего пользования Войтика, как объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 26:12:000000:7693);

- газон;

- тротуар, расположенный вдоль (в длину) земельного участка, по которому перемещаются пешеходы от ул. Гражданской – ул. Войтика - до пр-т К.Маркса (район цирка);

- подъездную дорогу к смежным земельным участкам: с кадастровым номером 26:12:022405:35 (право собственности № 26:12:022405:35-26/018/2020-10 от 08.07.2020 (собственность)); с кадастровым номером 26:12:022405:926 (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7158/1 от 31.05.2016 (собственность)); с кадастровым номером

**и обладают признаками территорий общего пользования и фактически располагается в пределах улично-дорожной сети города Ставрополя.**

Земельные участки относятся к территориям общего пользования в силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **а также веледствие фактического использования этих территорий в общих интересах.**

Следовательно, на аукцион выставлен земельный участок, сформированный за счет территории общего пользования, сложившейся с момента развития и застройки данного квартала с 2000 года по настоящее время.

**Таким образом, усматривается существенное нарушение публичных интересов жителей города Ставрополя в части незаконности формирования и предоставления земельного участка в аренду по Лоту № 1, что говорит о незаконности вынесенного постановления Администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 “О проведении аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка”.**

Территории земельных участков, выходящие за пределы красных линий (не обозначенные красными линиями), *относятся к территориям общего пользования в связи их фактическим использованием в общих интересах, что подтверждается правоприменительной практикой.*

**В постановлении АС СКО от 30.08.2016 г. по делу А63-14232/2014 указано: «...Из представленных в материалы дела графических материалов и акта земельного контроля следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером 26:12:011605:19205 находится территория общего пользования – тротуар, что ограничивает возможность предоставления такого участка в аренду определенному лицу... Касательно требования о наличии на предоставленном Оганову В.В. земельном участке с кадастровым номером 26:12:011605:19205 тротуара, суд округа признает вывод судов ошибочными, в силу следующего. Как следует из имеющегося в материалах дела акта полевого контроля за землеустройством от 22.07.2015 № 676, составленного МУП «Земельная палата», в границы земельного участка с кадастровым номером 26:12:011605:19205 входит тротуар. Согласно пункту 1 статьи 262 Гражданского кодекса под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Анализ положений названной нормы в совокупности с правилами пунктов 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса позволяет сделать вывод о том, что расположение земельного**

*участка на территории общего пользования препятствует его предоставлению в аренду, поскольку передача такого объекта во временное владение и пользование исключает возможность реализации гражданами права на свободное нахождение на таком участке. При передаче в аренду земельного участка общего пользования единственным пользователем земли может быть только арендатор, что противоречит правовому режиму земель общего пользования. Правовая позиция о недопустимости предоставления в пользование конкретному лицу территорий общего пользования сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 15248/10».*

Одними из принципов регулирования земельных отношений являются: приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат; сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (статья 1 Земельного кодекса). Участники земельных отношений обязаны следовать этим принципам. По смыслу пункта 2 статьи 2 Градостроительного кодекса при осуществлении градостроительной деятельности должен быть обеспечен сбалансированный учет экологических, экономических, социальных и иных факторов.

Из приведенных норм следует, что развитие территорий, строительство представляют собой упорядоченные процессы, выбор земельного участка для таких целей должен соответствовать градостроительным, санитарным, экологическим нормам, учитывать мнение общественности, интересы населения.

Пункты 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса определяют, что красные линии обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты), а понятие территорий общего пользования определено как территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Согласно подпунктам 11 и 12 пункта 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ к территориям общего пользования относятся - территории (в том числе

площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц и которые обозначены красными линиями.

Согласно пункта 12 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Статья 262 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет гражданам право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами.

Правовой режим арендуемого имущества предполагает право арендатора осуществлять по своему усмотрению использование земельного участка, что противоречит правовому режиму территорий общего пользования.

Анализ положений названной нормы в совокупности с правилами пунктов 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса, пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса позволяет сделать вывод о том, что расположение земельного участка на территории общего пользования препятствует его предоставлению в аренду, поскольку передача такого объекта во временное владение и пользование исключает возможность реализации гражданами права на свободное нахождение на таком участке (Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.05.2014 г. по делу А70-6579/2013).

В силу ст.9 Градостроительного кодекса РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

**Следовательно, выставляемый на аукцион земельный участок по Лоту № 1 выходит за пределы определенной расчетом красной линии.**

*По этой причине формирование земельного участка для указанных целей по предмету Лота № 1 и соответственно проведение аукциона по предмету Лота № 1 в границах красных линий (территории общего пользования) не представляется возможным.*

С учетом изложенного земельный участок под тротуаром или территорией общего пользования не может быть предоставлен в аренду отдельным физическим или юридическим лицам.

На основании вышеизложенного, проведение аукциона и заключения в будущем договоров аренды земельных участков по лоту № 1 явно не соответствуют ст. 168 ГК РФ, что влечет их ничтожность.

**Изложенные факты в настоящем документе ни Администрацией, ни КУМИ г. Ставрополя не может быть оспорен.**

Материалами дела по формированию земельных участков будет подтверждено, что земельный участок находится в границах красных линий, магистральных улиц общегородского значения, что свидетельствует об отнесении его к территориям общего пользования.

**Земельный участок по Лоту № 1 расположен в границах улицы, в то время как улицы являются территориями общего пользования. Передача такого земельного участка претендентам в аренду является незаконной.**

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 № 15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Таким образом, выставляемый земельный участок по Лоту № 1 не могут быть использованы претендентами по аукциону по целевому назначению в связи с тем, что фактически большая часть земельных участков состоит из тротуара, газона, парковочного кармана с асфальтовым покрытием, то есть фактически указанный земельный участок расположен в границах населенного пункта и **предназначен для общего пользования, и не подлежит выставлению на аукцион, т.к. предмет аукциона Лот № 1 относится к землям общего пользования, в связи с чем, не может быть выделен и предоставлен претендентам (или победителю аукциона) в аренду.**

**Таким образом, аукционная информация содержит недостоверные сведения о наличии публичных обременений и территории общего пользования.**

Статьей 1 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ принят в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков и устранения проблемных вопросов, возникающих в области земельных отношений. Усовершенствован порядок образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, делая его максимально прозрачным и понятным, обеспечив равный доступ к земельным ресурсам для всех заинтересованных лиц.

Статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В частности, пунктом 18 части 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации 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.

**Следовательно, проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (Лот № 1) противоречит требованиям действующего законодательства.**

**Заявитель считает, что при проведении аукциона и принятии оспариваемого постановления Администрации города Ставрополя от 30.10.2020 № 1828 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» нарушается порядок распоряжения и пользования муниципальной (публичной) собственностью – территорией общего пользования, что влияет на пророчность проведения аукциона для определенных целей, которые указаны в извещении № 01120/0074101/02.**

**В части 1 ст. 448 ГК РФ указано:** «1. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели».

**В части 2 ст. 448 ГК РФ указано:** «2. Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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».

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015 г., предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015 г.

**Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.**



Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Пунктом 2 статьи 3 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Таким образом, норма пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ не должна входить в противоречие с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ

**Таким образом, в составе аукционной документации организатором торгов приложен проект Договора аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края которого предусмотрено: «...8.3. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета. 8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. 8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие» данные пункты проекта договора не соответствует обязательным требованиям ч. 7 ст. 448 ГК РФ, в которой указано: «...Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом».**

Следовательно, с 1 июня 2015 г. Арендатор не имеет право - в пределах срока действия Договора сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного

товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив только с согласия Арендодателя, по договорам, заключенным по итогам торгов, не допускается.

Норма пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ является императивной.

*На основании изложенного можно сделать вывод, что постановление № 1828 от 30.10.2020 г. и проект договора аренды земельного участка противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.*

**Отсутствие спора между заинтересованными лицами в данной части не исключает обязанность КУМИ г. Ставрополя, Администрацию г. Ставрополя соблюдать нормы действующего законодательства.**

Следовательно, вид разрешенного использования земельного участка в виде: цели использования земельного участка по Лоту № 1 «придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог» относится к территориям общего пользования, по которым не проводятся аукционы в соответствии с ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства можно утверждать о том факте, что в предмете аукциона по извещению № 101120/0074101/02 и по извещению КУМИ г. Ставрополя отсутствуют сведения о праве капитального строительства или без права капитального строительства, в связи с этим однозначно не возможно установить для каких целей предоставляется земельный участок по Лоту № 1, в каких предпринимательских целях, возможно использовать выставляемые на аукцион земельные участки по Лоту № 1.

При этом аукционная документация не содержит информации на каком праве будет предоставлена часть объекта недвижимости примерной площадью 100 кв.м., в которую входит муниципальная собственность – объект капитального строительства - сооружение (Иное сооружение (Автомобильная дорога общего пользования местного значения), Автомобильная дорога общего пользования местного значения) и на которое оформлена муниципальная собственность на основании записи в Управлении Росреестра № 26-26/001-26/001/202/2015-1246 от 19.02.2015 (собственность).

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 Майдибор Н.П. 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 № 101120/0074101/02 по Лоту № 1.

3. Приостановить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 101120/0074101/02 по Лоту № 1 и заключение договора аренды с ООО Специализированный Застройщик «МетропольСтрой».

4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 101120/0074101/02 по Лоту № 1.

5. Провести проверочные мероприятия в отношении земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:852, в который входит:

- газон;
- тротуар, расположенный вдоль (в длину) земельного участка, по которому перемещаются пешеходы от ул. Гражданской – ул. Войтика - до пр-т К.Маркса (район цирка);
- часть парковочного кармана проезжей части (парковка машин) автомобильной дороги общего пользования Войтика, как объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 26:12:000000:7693 (с учетом применения Правил дорожного движения, ГОСТа 32846-2014 – Элементы обустройства. Классификация, ГОСТа Р 52289-2019 – Правила применения знаков, разметки и других элементов дороги, СП 42.13330.2016 – Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СП 396.1325800.2018 – Улицы и дороги населенных пунктов);
- подъездная дорога к смежным земельным участкам: с кадастровым номером 26:12:022405:35 (право собственности № 26:12:022405:35-26/018/2020-10 от 08.07.2020 (собственность); с кадастровым номером 26:12:022405:926 (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7158/1 от 31.05.2016 (собственность)); с кадастровым номером 26:12:022405:924 (право собственности № 26-26/001-26/001/201/2016-7149/1 от 31.05.2016 (собственность)).

6. Проверить законность выбора земельного участка для организации проведения аукциона (торгов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт.

7. Признать незаконными действия организатора торгов по незаконному предоставлению территории общего пользования (муниципального земельного участка) в аренду путем проведения аукциона по извещению № 101120/0074101/02 и незаконное предоставление территории примерной площадью 100 кв.м., в которую входит муниципальная собственность – объект капитального строительства - **сооружение (Иное сооружение (Автомобильная дорога общего пользования местного значения),**

**Автомобильная дорога общего пользования местного значения) и на которое оформлена муниципальная собственность на основании записи в Управлении Росреестра № 26-26/001-26/001/202/2015-1246 от 19.02.2015 (собственность).**

8. Проверить на соответствие действующего законодательства аукционную документацию по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (Лот № 1).

9. Отменить незаконно проведенный 16.12.2020 г. аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: город Ставрополь, улица Войтика, 10а, кадастровый номер 26:12:022317:852, площадь 333 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт. Цель предоставления: Придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.

**Приложение:**

1. копия извещения о проведении торгов № № 101120/0074101/02 от 15.12.2020 г.;
2. копия извещения о проведении торгов № № 101120/0074101/02 от 25.12.2020 г.;
3. фотоснимки из сайта «публичная кадастровая карта» – на 3 листах.
4. справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на земельный участок с КН 26:12:022317:852 – на 1 листе;
5. справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на ОКС с КН 26:12:000000:7693 – на 1 листе.

**Индивидуальный предприниматель**

**25.12.2020 г.**

\_\_\_\_\_ **Майдибор Н.П.**