ЖАЛОБА на действия организатора торгов Решением Организатора торгов (МПР по МО) от 10.06.2020 №436 назначен аукцион на право заключения договора аренды лесного участка кадастровый номер 51:01:2401020:226 участкового лестничества квартал 65, выдела 63,64 квартал 83, выдел 6 площадью 1,6131 га, номер лесного участка в ГЛР №1490-2019-04. Аукцион проводился на сайте РТС-тендер : номер на площадке 37204, лот 1, ID лота 83601. Согласно данных РТС-тендер, размещенных на официальном сайте, аукцион по лоту не состоялся, победителем аукциона признан ИП Бушуйский Сергей Сергеевич (протокол о результатах аукциона №Г37204-2 от 23.07.2020) Вышеуказанный аукцион назначен организатором торгов в нарушение действующего законодательства в силу следующего. 1. Выставленный на торги земельный участок с кадастровым номером 51:01:2401020:226 не может быть предметом аукциона в связи с фактическим нахождением на нем объектов недвижимости (сооружений) третьих лиц (ч.8 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ) Земельный участок с кад номером 51:01:2401020:226, являвшийся предметом аукциона, граничит с земельным участком 51:01:240:1020:228, на котором расположена база отдыха «Лесная сказка». Земельный участок для размещения БО «Лесная сказка» предоставлен МСРЗ ММФ распоряжением облисполкома Мурманской области №539-р от 28.07.1976, план границ земельного участка фактически используемого под БО «Лесная сказка» согласован директором Кольского лесхоза <…>, впоследствии объекты инфраструктуры БО «Лесная сказка» отчуждены АО МСРЗ ММФ, новыми собственниками земельный участок приобретен из государственной собственности, с 2017 года собственником земельного участка и объектов инфраструктуры является заявитель. При сравнении плана границ земельного участка и плана границ земельного участка согласованного директором Кольского лесхоза <…> (в распоряжении собственника имеется копия плана границ 1992 года) очевидно сужение земельного участка 51:01:240:1020:228 с северной стороны. Почему формирование участка БО «Лесная сказка» при оформлении права аренды в 2009 году произведено с нарушением первоначальных границ заявитель не может пояснить так как не являлся участником событий, но следствием этого явилось то, что ряд объектов инфраструктуры БО «Лесная сказка» (трансформаторная подстанция, автодорога) оказались на территории смежного участка. Трансформаторная подстанция как объект недвижимости (сооружение энергетики) поставлено на государственный кадастровый учет 13.06.2013 года, то есть за 6 лет до формирования земельного участка, явившегося предметом аукциона, имеет кадастровый номер 51:01:2401020:76, в документах кадастрового учета отражен год ввода в эксплуатацию 1983, площадь застройки 4 квм. В то же время в кадастровом учете не зафиксировано предупредительное ограждение трансформаторной подстанции в виде забора высотой 1,8 м, предназначенное для обозначения границ охранной зоны и являющееся обязательной частью сооружения согласно п.7.7.10 Правил устройства электроустановок (ПУЭ). Шестое издание" (утв. Главтехуправлением, Госэнергонадзором Минэнерго СССР 05.10.1979) (ред. от 20.06.2003). Охранная зона трансформаторной подстанции БО «Лесная сказка» (номинальное напряжение 6 кв) составляет радиус 10 метров согласно Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Автодорога для обслуживания объектов инфраструктуры БО «Лесная сказка» начинается от автодороги федерального значения Кола-госграница обеспечивает проезд до территории базы отдыха и проезд к объектам инфраструктуры и земельным участкам в составе базы отдыха, является линейным объектом недвижимого имущества в силу п. 10.1 ст.1 Градостроительного кодекса РФ. Часть дороги после формирования земельного участка БО в 2009 году оказалась за пределами земельного участка, а после формирования в 2019 смежного земельного участка являвшегося предметом аукциона оказалась на его территории, при этом на его территории оказался и объект дорожной инфраструктуры : шлагбаум. Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" 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. В силу данной нормы шлагбаум также относится к объектам, поименованным в пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ и является препятствием для проведения аукциона в отношении прав на земельный участок Аналогичный вывод сделан арбитрами всех судебных инстанций в деле А82-10431/2016, признавшими законным отказ органа власти в проведении аукциона в отношении земельного участка, на котором расположено сооружение третьих лиц. 2. В извещении о проведении торгов не указано ограничение прав на земельный участок в виде охранной зоны объекта энергетики (ч.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ). В извещении отсутствуют обязательные сведения об ограничении прав охранной зоной объекта энергетики: трансформаторной подстанции (кад номер 51:01:2401020:76), находящейся на границе лесного участка, являвшегося предметом аукциона. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого объектами энергетики, Распоряжением Правительства РФ от 01.08.2016 N 1634-р (ред. от 25.07.2019) «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области энергетики» и постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" утверждены правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру, на расстоянии, указанном в абзаце третьем настоящего раздела, применительно к высшему классу напряжения подстанции. Подстанция БО «Лесная сказка» имеет номинальный класс напряжения 6 кв. и соответствующий радиус охранной зоны – 10 м, который распространяется частично на земельный участок 51:01:240:1020:226 и в этой части земельный участок в силу вышеприведенных норм закона может использоваться только в целях обслуживания подстанции. Как следует из вышеизложенного, организатором торгов допущены нарушения законодательства, которые в случае заключения договора аренды лесного участка повлекут нарушение прав заявителя. При этом кадастровая стоимость земельного участка 51:01:240:1020:226 явившегося предметом аукциона составляет согласно данных ГКН 1.468 руб, что в сотни раз меньше затрат заявителя на перенос объектов инфраструктуры БО «Лесная сказка». При формировании земельного участка 51:01:240:1020:226 явившегося предметом аукциона организатор не обеспечил необходимых мероприятий по выносу границ в натуре, не убедился в отсутствии на новом земельном участке сооружений третьих лиц. Не смотря на то, что к моменту постановки на кадастровый учет земельного участка 51:01:240:1020:226 в учете и на публичной кадастровой карте уже была отражена подстанция граничащая с формируемым земельным участком организатор торгов не обратился в адрес уполномоченных органов за разъяснением в отношении охранной зоны объекта. В соответствии с п.6 ст.73.1 Лесного кодекса РФ, порядок заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения такого договора, устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации. Статьями 39.11 - 39.12 ЗК РФ регламентирован порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В соответствии п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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. Согласно п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Заявитель 27.07.2020 обратился в адрес Организатора по телефону, довел до сведения начальника отдела лесного хозяйства <…>, тел <…> вышеизложенные факты, обратил внимание на необходимость отмены итогов аукциона и приостановку процедуры подписания договора аренды лесного участка по результатам аукциона на время проведения проверки заявления. До сведения организатора было доведено, что вышеуказанные сооружения были построены для эксплуатации базы отдыха «Лесная сказка» АО МСРЗ ММФ в период 1983-1999 гг, являются капитальными объектами, в настоящее время обеспечивают эксплуатацию частных домов и иных объектов недвижимости, расположенных на территории базы отдыха «Лесная сказка», так часть локальной автодороги БО «Лесная сказка» пролегающая на территории земельного участка с кадастровым номером 51:01:2401020:226 является единственным путем доступа к земельным участкам 51:01:2401020:101, и 51:01:2401020:218 в силу ограниченности последних по периметру. Собранием собственников земельных участков на территории базы отдыха «Ленсая сказка» принято решение об организации товарищества собственников недвижимости, избран председатель правления ТСН БО «Лесная сказка» <…>., решено принять на баланс ТСН вышеуказанные объекты имущества общего пользования в срок до 01.09.2020 года. По окончании организационных мероприятий ТСН БО «Лесная сказка» как юридическое лицо обратится в адрес МПР МО о предоставлении земельного участка 51:01:2401020:226 в аренду. В тот же день было направлено письменное обращение с МПР МО с подробным изложением фактов и просьбой оперативно связаться со мною для комиссионной проверки изложенных в заявлении фактов. До настоящего момента со мной не связались, в связи с чем полагаю, что организатор торгов продолжил процедуру подписания договора аренды лесного участка с ИП Бушуйский СС. Согласно п.12 извещения о проведении аукциона в электронной форме, договор аренды лесного участка, по результатам аукциона, подписывается не ранее 10 (десяти) дней со дня размещения информации о результатах аукциона (протокола) на официальном сайте торгов. Протокол о результатах аукциона №Г37204-2 от 23.07.2020 опубликован 23.07.2020 в 13 ч. 49 мин московского времени. Таким образом, подписание договора аренды с ИП Бушуйский С.С. не может быть произведено ранее 02 августа 2020 года. Учитывая вышеизложенное прошу : 1) осуществить проверку фактов нарушения Земельного кодекса РФ, допущенных МПР МО при проведении аукциона на право заключения договора аренды лесного участка кадастровый номер 51:01:2401020:226, изложенных в настоящем заявлении, для чего связаться с заявителем для предоставлении необходимых документов; 2) после получения подтверждения фактов, изложенных в жалобе, выдать МПР МО предписание отменить результаты аукциона на право заключения договора аренды лесного участка кадастровый номер 51:01:2401020:226 участкового лесничества квартал 65, выдела 63,64 квартал 83, выдел 6 площадью 1,6131 га, номер лесного участка в ГЛР №1490-2019-04. 3) до момента принятия решения по жалобе запретить МПР МО заключение договора аренды лесного участка кадастровый номер 51:01:2401020: 226 .