

### Жалоба.

Прошу провести проверку действий Администрации р.п. Золотаревка Пензенской области на наличие нарушений требований действующего законодательства в части порядка предоставления земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в т.ч. путем проведения торгов, а также в части установления начальной стоимости земельного участка на основании единственного отчета об оценке, составленного с нарушением законодательства об оценочной деятельности.

12.12.2017г. я обратилась в Администрацию р.п. Золотаревка Пензенской области (далее – Администрация) (ОГРН 1025801015184, ОГРН 5829010899) с заявлением о продаже земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (с приложением схемы расположения земельного участка). В ответ на данное заявление я получила письмо исх.№1069 от 22.12.2017г., что мне необходимо обратиться в Администрацию с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

11.01.2018г. я повторно обратилась в Администрацию с заявлением о предварительном согласовании предоставления на праве собственности земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (с приложением схемы расположения земельного участка).

В соответствии с пдп.10 п.2 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков **без торгов** осуществляется в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

Согласно п.1 ст.39.18 ЗК РФ, в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) **обеспечивает опубликование извещения** о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) **принимает решение об отказе** в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

Таким образом, Администрация должна была опубликовать извещение о предоставлении земельного участка в срок до 12.02.2018г. Однако, в нарушение пдп.1 п.1ст. 39.18 ЗК РФ, уполномоченный орган – Администрация опубликовала извещение не ранее 05.04.2018г. (на участок площадью 1744 кв.м.). Данный факт подтверждается принт-скрином официального сайта Администрации, где дата создания страницы с информацией об аукционах – 05.04.2018г.

л 3088 10 10 18



Согласно п.5 ст.39.18 ЗК РФ, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", и направляет указанное решение заявителю. В случае, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", срок принятия указанного решения может быть продлен не более чем до сорока пяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Об отсутствии заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств, поступивших в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, и о продлении срока принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган уведомляет заявителя.

Согласно п.7 ст.39.18 ЗК РФ, в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В связи с тем, что Администрация нарушила пдп.1 п.7 ст. 39.18 ЗК РФ – не уведомила меня об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона, я не знала, что поступили иные заявления на приобретение испрашиваемого участка. Учитывая сроки, предусмотренные вышеуказанными статьями, отказ в предоставлении земельного участка Администрация должна была направить в мой адрес не позднее 20.03.2018г. Отказа в предоставлении земельного участка без проведения аукциона я не получала. Таким образом, я справедливо полагала, что имею право на предоставление испрашиваемого земельного участка в соответствии с п.5 ст.39.18 и пдп.10 п.2 ст. 39.3 ЗК РФ.

12.03.2018г. Администрация вынесла постановление №26 об образовании земельного участка (площадью 1744 кв.м.) в целях проведения аукциона по продаже испрашиваемого земельного участка. При этом данное постановление было опубликовано на официальном сайте Администрации не ранее 05.04.2018г.

На основании моего заявления от 11.01.2018г. было проведено межевание испрашиваемого земельного участка и 23.05.2018г. земельный участок был поставлен на кадастровый учет - площадь 1669 кв.м, кадастровый номер 58:24:0090302:114, местоположение: Пензенская область, Пензенский район, р.п. Золотаревка, переулок Белинского 10а. Кадастровая стоимость участка – 54 175,74 рублей.



Администрации устно сообщила, что на основании извещения о предоставлении земельного участка поступили иные заявления о желании приобрести испрашиваемый мной земельный участок, в связи с чем мне необходимо написать заявление о проведении аукциона. 18.09.2018г. я обратилась в Администрацию р.п. Золотаревка Пензенской области с заявлением о проведении аукциона по продаже испрашиваемого земельного участка.

20.09.2018г. Администрация вынесла постановление №116 о проведении аукциона по продаже земельного участка. Пунктом 1.1. данного постановления определена начальная цена земельного участка в размере 545 400 рублей. Информация об аукционе размещена по адресу <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30625276&lotId=30625919&prevPageN=2> и <http://rpzolutarevka.pnz.pnzreg.ru/Aukcion>.

При подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона (п.12 ст.39.11 ЗК РФ).

Земельный участок оценен ООО «Центр независимой экспертизы» по договору с Ответчиком (отчет об оценке №ОЦ-1735-18 от 22.08.2018г.).

В связи с тем, что земельный участок сформирован по моему заявлению и именно я выступила с инициативой о продаже данного участка, считаю, что данной оценкой ущемлены мои права. Я не согласна с начальной ценой предмета аукциона - 545 400 рублей, считаю, что в действиях Администрации имеются признаки нарушения антимонопольного законодательства в части установления завышенной начальной цены предмета аукциона на основании единственного отчета об оценке, составленного с нарушением законодательства об оценочной деятельности.

Аукцион предполагает увеличение цены в процессе торгов, таким образом рыночная цена испрашиваемого земельного участка по окончании торгов будет выше рыночной.

До размещения информации об аукционе начальная стоимость земельного участка не была мне известна. Ввиду того, что заявленная начальная цена земельного участка завышена более, чем в десять раз от кадастровой стоимости, а также учитывая более низкую рыночную стоимость земельных участков в данном районе я обратилась к независимому оценщику – ИП \_\_\_\_\_, для определения реальной стоимости испрашиваемого земельного участка. Согласно данной оценке, стоимость земельного участка площадью 1669 кв.м. с кадастровым номером 58:24:0090302:114 составляет 313 800 (Триста тринадцать тысяч восемьсот) рублей, т.е. ниже стоимости заявленной в аукционе на 231 600 рублей. Разница рыночной стоимости испрашиваемого земельного участка выходит за все допустимые рамки погрешностей.

Согласно п. 1 ст. 66 Земельного кодекса РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности. Статьей 11 Федерального закона "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ предусмотрено, что отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В соответствии со ст.13 Федерального закона "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ, случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, сведения, указанные в отчете, являются оспоримыми.



Кроме этого, извещение о проведении торгов №200918/3706967/01 с официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов составлено с нарушением – не указана сумма задатка.

На основании вышеизложенного, прошу:

Провести проверку действий Администрации р.п. Золотаревка Пензенской области на наличие нарушений требований действующего законодательства в части предоставления земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в т.ч. путем продажи с торгов, а также в части установления начальной стоимости земельного участка на основании единственного отчета об оценке, составленного с нарушением законодательства об оценочной деятельности. В случае выявления нарушения – принять меры прокурорского и антимонопольного реагирования.

Приложения:

1. Заверенная копия заявления о рассмотрении возможности продажи земельного участка от 12.12.2017г. (на 1 листе).
2. Заверенная копия письма Ответчика исх.№1069 от 22.12.2017г. (на 2 листах).
3. Заверенная копия заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка от 11.01.2018г. с приложениями (на 3 листах).
4. Принт-скрин официального сайта Администрации вкладка «Аукцион», дата создания 05.04.2018г. (на 1 листе).
5. Графическая копия извещения о возможности предоставления в собственность земельного участка площадью 1744 кв.м., местоположение: Пензенская область, Пензенский район, р.п. Золотаревка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – для личного подсобного хозяйства (на 1 листе).
6. Графическая копия постановления №26 от 12.03.2018г. об образовании земельного участка в целях проведения аукциона по продаже испрашиваемого земельного участка, с официального сайта Ответчика <http://rpzolutarevka.pnz.pnzreg.ru/Aukcion> (на 1 листе).
7. Принт-скрин кадастровой карты земельного участка 58:24:0090302:114 (на 1 листе).
8. Заверенная копия заявления о проведении аукциона от 18.09.2018г. (на 1 листе).
9. Графическая копия постановления №116 о проведении аукциона по продаже земельного участка от 20.09.2018г. с официального сайта Ответчика <http://rpzolutarevka.pnz.pnzreg.ru/Aukcion> (на 1 листе).
10. Графическая копия извещения о проведении аукциона по продаже земельного участка с официального сайта Ответчика <http://rpzolutarevka.pnz.pnzreg.ru/Aukcion> (на 5 листах).
11. Графическая копия извещения о проведении торгов №200918/3706967/01 с официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30625276&lotId=30625919&prevPageN=2> (на 4 листах).
12. Фотокопия отчета об оценке ООО «Центр независимой экспертизы №ОЦ-1735-18 от 22.08.2018г. (на 32 листах).
13. Заверенная копия отчета об оценке ИП №138/10-2018 от 06.10.2018г. (на 17 листах).

Заявитель

  
(подпись)

"10" 10 2018г.