

муниципального района Московской области от 11.09.2017, согласно которому утверждается, что «на указанном земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, некапитальные сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам».

При рассмотрении предмета аукциона на публичной кадастровой карте, а также на спутниковых картах Яндекс и Google, определяются очертания нескольких построек, и, предположительно, размещены строительные материалы для дальнейших работ. Осмотреть участок на местности, чтобы определить его фактическое состояние и наличие посторонних материалов и неупомянутых в аукционной документации сооружений не представляется возможным, так как участок огорожен и доступ на него затруднен.

Согласно ст. 71 Земельного кодекса Российской Федерации на органы исполнительной власти возложены полномочия по осуществлению государственного земельного надзора и п. 10.1 настоящей статьи определен порядок действий при выявлении самовольных построек: «В случае, если по результатам проведенной проверки должностным лицом, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора, выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и (или) установленными ограничениями использования земельных участков, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения данного земельного участка или в случае нахождения данного земельного участка на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих указанный факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Результаты указанной проверки могут быть обжалованы правообладателем земельного участка в судебном порядке.», п. 4 ст. 222 Градостроительного кодекса Российской Федерации также устанавливает полномочия при принятии решения о дальнейшем порядке действий в отношении выявленной самовольной постройки: «Органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом: 1) решение о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования; 2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на

дату начала строительства такого объекта. Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года. Предусмотренные настоящим пунктом решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан. Органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.», ст. 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность за самовольное занятие и использование земельного участка: «Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, - влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.», ст. .

Таким образом, небрежность при подготовке земельного участка к проведению аукциона, а равно и умышленное сокрытие фактического его состояния, является прямым нарушением действующего законодательства, и влечёт серьезные правовые и финансовые последствия для арендатора, так как в дальнейшем могут быть выявлены права третьих лиц на существующие сооружения, на арендатора ляжет обязанность по демонтажу сооружений, возведенных с нарушением градостроительных норм и правил, в целях приведения земельного участка в пригодное для использования состояние. Кроме прочего, самовольными сооружениями мог быть нанесен вред окружающей среде, что влечет за собой последствия в виде обязанности возмещения вреда и принудительного прекращения прав на земельный участок согласно ст. 76 Земельного кодекса Российской Федерации «1. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. 2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. 3. Приведение земельных

участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет. 4. Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.».

Учитывая вышеизложенное, на основании ст. 14.2, п. 2 ст. 39 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" прошу:

1. Признать жалобу на действия (бездействие) организатора торгов, Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, Главного Управления архитектуры и градостроительства Московской области (ГЛАВАРХИТЕКТУРА Московской области) обоснованной.
2. Установить фактическое состояние земельного участка и предоставить свободный доступ для осмотра.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений и приведении аукционной документации в соответствие с фактическим состоянием земельного участка (подробно указать имеющиеся на земельном участке сооружения, их состояние и целевое назначение, возможность их использования и условия приобретения на них права собственности добросовестным арендатором, необходимость и объем проведения работ по рекультивации и возмещения вреда с учетом размещения земельного участка в водоохранной зоне и прибрежно-защитной полосе поверхностных водостоков и водоемов (запруда на ручье Хмелева-Кузечкина), установить, что добросовестный арендатор, заключивший договор аренды по результатам торгов, не несет юридической и финансовой ответственности за нарушения, допущенные при возведении построек и сооружений).
4. Выдать организатору торгов предписание об отмене аукциона или переносе даты до момента, пока не будут устранены нарушения и аукционная документация не будет приведена в соответствие с законодательством и содержать сведения, в полной мере отражающие фактическое состояние земельного участка и, соответственно им, условия его использования.

Приложения.

1. Сведения о земельном участке на Публичной кадастровой карте.
2. Сведения о земельном участке на карте Google.
3. Сведения о земельном участке на карте Яндекс.
4. Паспорт заявителя. Копия.

Дата:
«14» октября 2018 г.

Подпись заявителя