

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ИМПУЛЬС»

690089, г. Владивосток, ул. Шошина, 21-77

ИНН 2543036726

Исх.№ ___ от «07» октября 2014 г.

В Федеральную Антимонопольную Службу

Управление по Приморскому краю

690007, г. Владивосток, ул.1-я Морская,2

Лица, действия которых обжалуются:

**Организатор торгов (аукциона) – Управление имуществом администрации
Находкинского городского округа**

Место нахождения и почтовый адрес:
Приморский край, г. Находка, ул. Школьная, 18

Телефон: 8 4236 692196

Факс: 8 4236 692195

E-mail: Kumi@nakhodka-city.ru

Контактное лицо: Соловьева Екатерина Викторовна

От: Общество с ограниченной ответственностью «Импульс»

Место нахождения: г. Владивосток, ул. Шошина, 21-77

Телефон: +79147912718

E-mail: safronova@dalcom.ru

Контактное лицо: Сафронова Татьяна Анатольевна

ЖАЛОБА

**на действия Организатора торгов (аукциона) – Управление имуществом
Находкинского городского округа**

**при проведении аукциона (извещение №200814/0144244/01) по продаже права на
заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства:**

**в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите
конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ)**

20.08.2014г. Организатором торгов (аукциона) – Управлением имущества администрации Находкинского городского округа (далее – Организатор аукциона) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) размещено Информационное сообщение (извещение №200814/0144244/01) о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства.

07 10 2014

Предмет аукциона: Право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир здание, участок находится примерно в 160 м от ориентира по направлению на восток, адрес ориентира: Приморский край, г. Находка, ул. Спортивная, 26, площадью 12156 кв.м, кадастровый номер 25:31:010206:4206, разрешенное использование: **многоэтажные жилые дома 4 и более этажей**; фактическое использование/характеристика деятельности земельного участка: **жилищное строительство**.

Решение о проведении аукциона - постановление администрации Находкинского городского округа от 18.08.2014 г. № 1506 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в границах Находкинского городского округа, для жилищного строительства».

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 365 774 руб., **шаг аукциона** – 18 288 руб.70 коп., **здаток** – 73 154 руб. 80 коп.

Границы земельного участка: внешняя граница: от т.1.3 до т.1.5 - проходит по границе земельного участка, расположенного в 90 м на восток от жилого дома по ул. Спортивной,26; от т.1.5 до т.1.17 - проходит по границе земельного участка по улице Спортивной,18а; от т.1.17 до т.1.18 – проходит по условной линии (земли Находкинского городского округа); от т.1.18 до т.1.19 – проходит по границе земельного участка, расположенного в 200 м на восток от дома по ул. Спортивной,26; от т.1.19 до т.1.21 – проходит по условной линии (земли общего пользования Находкинского городского округа); от т.1.21 до т.1.3. – проходит по установленной границе земельного участка; внутренняя граница: от т. 2.1. до т. 2.1. – проходит по границе земельного участка, расположенного в 65 м на северо-восток от жилого дома по ул. Спортивной,30.

Обременения земельных участков: отсутствуют

Ограничения использования земельного участка: ограничение прав на части земельного участка площадью 3705 кв.м. и площадью 1997 кв.м., расположенные в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов; площадью 757 кв.м., расположенную в охранной зоне ВЛ 6,0 кВ; площадью 97 кв.м. и площадью 30 кв.м., и площадью 54 кв.м., расположенные в охранной зоне КЛ 0,4 кВ; площадью 8020 кв.м., расположенную в санитарно-защитной полосе водовода; площадью 2357 кв.м., расположенную в охранной зоне инженерных сетей; площадью 117 кв.м. и площадью 114 кв.м., расположенные в охранной зоне ВЛ 0,4 кВ; площадью 123 кв.м. и площадью 14 кв.м., расположенные в охранной зоне КЛ 6,0 кВ.

На часть земельного участка площадью 2857 кв.м. вводится ограничение под проход и проезд согласно ППИМ.

Вид разрешенного использования: основной.

Основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: размещение и параметры объектов следует принимать в соответствии с требованиями нормативных технических документов, в том числе СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СП 18.13330.2011 «СНиП П.07.89-80* Генеральные планы промышленных предприятий»; СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»; СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»; СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»; новая редакция санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных

объектов»; СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям; СанПиН 2605-82 Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки; Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности*О) и иных нормативных документов в зависимости от выбранного вида использования.

Площадь допустимого размещения зданий, строений, сооружений (реконструкции) – 0,3663 га.

Расстояние между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требований новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – минимум – 4 этажа, максимум – не установлен.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка принять в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, региональными нормативами градостроительного проектирования в Приморском крае. Коэффициент застройки – 0,4; коэффициент плотности застройки – 1,2.

Срок аренды: 6 (шесть) лет.

ООО "Импульс" полагает, что действия Организатора аукциона, не соответствуют требованиям ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон №135-ФЗ), нарушают права и законные интересы заявителя по следующим основаниям:

1. Извещение №200814/0144244/01 (далее – Извещение, Информационное сообщение) не соответствует требованиям п 4 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ.

Так, согласно п 4 ч. 10 ст.38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, **о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).**

В соответствии с ч. 2 ст.38.1 ЗК РФ Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, **в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-**

технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Согласно п.7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. **Срок действия предоставленных технических условий** и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, **не менее чем на три года** или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Аналогичные требования к сроку действия технических условий установлены п.10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (в редакции от 23.08.2014 N 845).

В соответствии с пунктом 9, 10 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ Орган местного самоуправления ***не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).***

В нарушение вышеуказанных требований содержащиеся в Извещении Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение в части сетей водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения предусматривают срок действия технических условий: «в течение двух лет», и «2 года с даты подписания» соответственно.

Кроме того, в части сведений о максимальной нагрузке ГВС указано – «закрывая, определить проектом». Технические условия подключения к сетям теплоснабжения содержат неопределенность в информации со ссылкой на необходимость уточнения при проектировании, то есть носят предварительный характер.

Кроме того, Извещение не содержит никакой информации о технических условиях подключения и возможности такого подключения объекта к источникам электроснабжения.

2. В разделе «Существенные условия договора аренды земельного участка» Извещения перечислено следующее:

- «- предмет договора аренды земельного участка;**
- срок аренды;**

- размер арендной платы за земельный участок». Однако содержание перечисленных существенных условий договора не раскрыто.

Согласно п 9 ч. 10 ст.38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что Организатором аукциона существенно нарушены требования земельного законодательства при размещении информации о проведении торгов, что повлекло необоснованное ограничение конкуренции, а также нарушение прав и законных интересов потенциальных участников торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение (п. 4 ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ), отсутствие этих данных при выставлении земельного участка на аукцион (п. 1 ст. 38.1 ЗК РФ), а также ненадлежащее раскрытие информации о существенных условиях договора аренды (п. 9 ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ) являются существенным нарушением порядка проведения аукциона, соответственно, последний проведен в нарушение вышеприведенных норм права, а также с нарушением интересов заявителя, как потенциального участника аукциона.

На основании п.2 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которому действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов,

ПРОСИМ:

- 1. Рассмотреть настоящую жалобу по существу.**
- 2. Провести внеплановую проверку соблюдения Управлением имуществом Находкинского городского округа требований антимонопольного законодательства при проведении торгов.**
- 3. Приостановить процедуру торгов, заключения договора аренды земельного участка до разрешения настоящей жалобы по существу.**

Приложения:

1. Извещение № 200814/0144244/01;
2. Квитанция о направлении копии жалобы Организатору аукциона;
3. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу.

Директор ООО «Импульс» _____ Степанов Е.Ю.