

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 №200814/0144244/02) 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 №200814/0144244/02) о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства.

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 200 м от ориентира по направлению на восток, адрес ориентира: Приморский край, г. Находка, ул. Спортивная, 26, площадью 7476 кв.м, кадастровый номер 25:31:010206:4209, разрешенное использование: многоквартирные 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. № 1507 «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) – 229 513 руб., шаг аукциона – 11 475 руб.65 коп., задаток – 45 902 руб. 60 коп.

Границы земельного участка: контур 1: от т.1 до т.2 - проходит по условной линии (земли общего пользования Находкинского городского округа); от т.2 до т.3 - проходит по границе земельного участка, расположенного в 160 м от дома по ул. Спортивной,26; от т.3 до т.4 – проходит по условной линии (земли Находкинского городского округа); от т.4 до т.1 – проходит по условной линии (земли Находкинского городского округа); контур 2: от т. 1 до т. 2 – проходит по условной линии (земли общего пользования Находкинского городского округа); от т.2 до т.3 – проходит по условной линии (земли Находкинского городского округа); от т.3 до т.1 – проходит по условной линии (земли Находкинского городского округа).

Обременения земельных участков: отсутствуют.

Ограничения использования земельного участка: ограничение прав на части земельного участка площадью 1198 кв.м. и площадью 534 кв.м., расположенные в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов; площадью 197 кв.м., расположенную в охранной зоне ВЛ 6,0 кВ; площадью 90 кв.м., расположенную в охранной зоне линии связи; площадью 5037 кв.м. и площадью 774 кв.м., расположенные в санитарно-защитной полосе водовода; площадью 210 кв.м. и площадью 194 кв.м., и площадью 20 кв.м., расположенные в охранной зоне ВЛ 0,4 кВ.

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 II.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) – 0,4473 га (контур 1 – 0,4358 га, контур 2 – 0,0115 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 №200814/0144244/02 (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 – «закрытая, 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

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.

В соответствии с ч.3 ст.607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. В разделе «Существенные условия договора аренды» Извещения сведения об объекте аренды не раскрыты.

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 № 200814/0144244/02;
2. Квитанция о направлении копии жалобы Организатору аукциона;
3. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу.

Директор ООО «Импульс» _____ Степанов Е.Ю.