

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ВЛАДКОН»**

---

690068, Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахалинская, 32-Б, оф. (кв.) 56  
тел./факс (423) 232-13-78, ИНН/КПП 2536194760/253701001

---

**В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Приморскому краю**

**Ул. 1-ая Морская, д.2, г. Владивосток,  
РФ, 690007**

Заявитель: ООО «Владкон»  
Сведения о месте нахождения: Ул. Сахалинская, д.32-Б, оф. (кв.) 56, г. Владивосток. 690008  
Адрес электронной почты: [advokatorum@gmail.com](mailto:advokatorum@gmail.com)  
[polinaviklog@mail.ru](mailto:polinaviklog@mail.ru)  
Номер контактного телефона: +79841451380  
Номер факса: 8 (423)2321378  
Лицо действия которого обжалуется: Администрация Кавалеровского муниципального района Приморского края  
Местоположение: Приморский край. Кавалеровский район. пгт. Кавалерово, ул. Арсеньева, д. 104  
Юридический адрес: Приморский край. Кавалеровский район. пгт. Кавалерово, ул. Арсеньева, д. 104  
Адрес электронной почты: [asset@adkav.ru](mailto:asset@adkav.ru)  
Номер контактного телефона: 8(42375) 9-17-99

**ЖАЛОБА**

На нарушение процедуры проведения торгов (аукциона)

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) администрацией Кавалеровского муниципального района Приморского края 19.09.2014 размещено информационное сообщение (Извещение № 190914/0123018/01) и аукционная документация о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков расположенных на территории Кавалеровского муниципального района, а именно земельного участка, находящегося примерно в 110 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Приморский край. Кавалеровский район. пгт. Кавалерово, ул. Калинина, 46, площадью 2485 кв.м.

В ходе подготовки аукциона его организатором были допущены нарушения процедуры проведения соответствующего аукциона, что могло нарушить права и законные интересы участников гражданского оборота, осуществляющих деятельность напрямую связанную с арендой земельных участков данного муниципального образования.

Нарушения выражаются в следующем:

*(Handwritten signatures and stamps)*

П.2 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ установлено, что аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров 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).

Подпунктом 4 пункта 10 данной статьи предусмотрено, что извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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 силу п.9 ст.48 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов предоставить 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).

Таким образом, согласно перечисленным положениям нормативных правовых актов следует, что в извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для малоэтажного жилищного строительства, в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

- ✓ О границах земельного участка.
- ✓ О разрешенном использовании земельного участка.
- ✓ О параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.
- ✓ О сроке подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
- ✓ О сроке действия технических условий.
- ✓ О плате за подключение (технологическое присоединение).

Ст. 38 Градостроительного кодекса РФ устанавливает, что предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

Согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ параметра разрешенного строительства содержатся в градостроительном регламенте, являющемся неотъемлемой частью Правил землепользования и застройки.

Согласно ст. 13 Правил землепользования и застройки Кавалеровского городского поселения Кавалеровского района Приморского края на карте градостроительного зонирования выделяется зона застройки мало и средне - этажными многоквартирными жилыми домами (Ж2) (стр. 22): малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей и среднеэтажные многоквартирные жилые дома от 5 до 8 этажей. Также указана зона Ж1 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.

Извещение № 190914/0123018/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка, расположенных на территории Кавалеровского муниципального района содержит следующую информацию о параметрах разрешенного строительства:

- предельный размер земельного участка 2485.00 кв.м.;
- минимальные отступы от границ земельного участка: от красной линии проезда не менее 5 м, от границ соседних приквартирных участков не менее 5 м;
- площадь застройки не более 640.00 кв.м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 26%;
- предельное количество этажей - три этажа;
- количество квартир - 29;
- планируемая общая площадь 29 - квартирного жилого дома 1366.00 кв.м.

Указанные администрацией Кавалеровского муниципального района параметры не соответствуют Правилам землепользования и застройки Кавалеровского городского поселения (ни зоне Ж1, ни зоне Ж2), а, следовательно, нарушают положения ст. 38.1 ЗК РФ и норм Градостроительного кодекса РФ.

Что касается срока подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, то, в соответствии с приложенной к извещению документации, согласно письму от КГУП

«ПРИМТЕПЛОЭНЕРГО» от 15.09.2014 № 4095/0044 срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за это подключение не определены. Данные условия проведения аукциона также противоречат требованиям ст. 38.1 ЗК РФ.

Таким образом, несоблюдение Администрацией требований земельного законодательства может привести к существенным трудностям при осуществлении строительства на арендуемом земельном участке, указанном в Извещении № 190914/0123018/01, что ставит в невыгодное положение участников аукциона.

Основываясь на вышеизложенном и руководствуясь положениями статьи 18.1. части 3.1 на статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

- провести внеплановую проверку соблюдения администрацией Кавалеровского муниципального района требований антимонопольного законодательства при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Кавалеровского района;
- выдать организатору торгов - администрации Кавалеровского муниципального района обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, об аннулировании торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Кавалеровского района (Извещение № 190914/0123018/01).

Перечень прилагаемых документов:

- а) копия Извещения № 190914/0123018/01 с приложением аукционной документации;
- б) доверенность представителя;
- в) Правила землепользования и застройки Кавалеровского городского поселения Кавалеровского района Приморского края

Представитель по доверенности: \_\_\_\_\_ П.В. Первовласенко

