

**В Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Свердловской области**

---

620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11

**Заявитель жалобы -  
(Лицо, подавшее жалобу)**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Строительное управление № 5»**

---

Место нахождения: 455002, Челябинская область,  
г. Магнитогорск, ул. Профсоюзная, д. 12

Адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес):  
455000, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, д. 50,  
Телефон 8 (3519) 43-81-55, 43-81-70  
8-922-633-31-31  
e-mail: slavich@tkklass.ru

**Организатор-**

**Администрация города Нижний Тагил  
в лице управления муниципального имущества  
Администрации города Нижний Тагил**

---

Место нахождения: 622034, Свердловская обл,  
г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1А  
Тел. 8 (3435) 42-15-92, 41-66-83

**Извещение о проведении аукциона  
№ 091015/0180702/01 от «09» октября 2015 года (открытый аукцион), лот №1**

**Жалоба  
по факту нарушений при объявлении и проведении аукциона**

1. Организатор торгов: Администрация города Нижний Тагил в лице управления муниципального имущества Администрации города Нижний Тагил  
Место нахождения: 622034, Свердловская обл, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1А  
Почтовый адрес: 622034, Свердловская обл, г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1А  
Тел. 8 (3435) 42-15-92, 41-66-83
2. Заявитель жалобы: Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 5»  
Место нахождения: 455002, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Профсоюзная, д. 12  
Адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес): 455000, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, д. 50.  
Телефон 8 (3519) 43-81-55, 43-81-70  
e-mail: slavich@tkklass.ru  
Контактное лицо- Славич Мария Анатольевна, 8-922-633-31-31
3. Обжалуются действия организатора торгов, а именно аукциона на право заключения договора аренды земельных участков для жилищного строительства.

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке:

4. Номер извещения: № 091015/0180702/01 от «09» октября 2015 года (открытый аукцион), лот №1

Наименование аукциона: «Аукцион на право заключения договора аренды земельных участков для жилищного строительства»

5. Обжалуемые действия организатора торгов:

5.1. В нарушение положений пп. 2, пп. 8, пп. 9 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион объявлен и проведен в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона.

5.2. В нарушение положений пп. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона не содержит информации об ограничении прав на земельный участок, о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

5.3. В нарушение положений ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов на участие в аукционе был прекращен ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона.

6. Доводы жалобы: (к жалобе приложены документы, подтверждающие обоснованность доводов жалобы)

6.1. В соответствии с положениями ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе в следующих случаях:

- на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием; на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

**По вопросу отсутствия зарегистрированного права на земельный участок, являющийся предметом аукциона**

Земельный участок, право аренды которого являлось предметом данного аукциона, (кадастровый номер 66:56:0402008:1347) согласно сведениям публичной кадастровой карты был образован путем объединения следующих земельных участков:

- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:1298;

- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:109;
- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:108;
- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:115;
- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:116;
- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:117;
- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:903;
- земельный участок, с кадастровым номером кадастровый номер 66:56:0402008:25.

При этом в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:56:0402008:25 (разрешенное использование - для эксплуатации трансформаторной подстанции № 6) согласно публичным сведениям Росреестра были зарегистрированы права (т. е. данный земельный участок не относился к числу земельных участков, право государственной собственности на которые не разграничено).

Из информации публичной кадастровой карты, google- карты на данном земельном участке расположены здания и сооружения (в том числе и трансформаторная подстанция).

Между тем *при наличии зарегистрированного права на земельный участок, из которого образован земельный участок*, право аренды которого являлось предметом торгов, *на вновь образованный земельный участок (предмет аукциона) не зарегистрировано ни право государственной, ни право муниципальной собственности* (данные земельный участок согласно сведениям Публичной кадастровой карты является временным, т. е. права на него не зарегистрированы).

**По вопросу отсутствия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции на земельный участок, являющийся предметом аукциона**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с положениями действующего законодательства устанавливаются в градостроительных регламентах в отношении земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны (п. 9 ст.1, пп. 2 п. 6 ст. 30, п. 1 ст. 38 ГрК РФ).

В извещении о проведении аукциона указаны предельные параметры разрешенного строительства, установленные в отношении:

- среднеэтажной жилой застройки;
- многоэтажной жилой застройки.

Между тем согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Нижний Тагил, утвержденным Решением Нижнетагильской городской Думы от «27» декабря 2012 года № 61 (в ред. от «28» июня 2013 года № 33), установлены градостроительные регламенты в отношении земельных участков, расположенных в территориальных зонах:

- Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки (5-8 этажей),
- Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки (9 и более этажей).

Территориальная зона среднеэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки (т. е. зона, которая бы включала в себя обе эти зоны) на территории городского округа Нижний Тагил не установлена. Установлены отдельно Зона среднеэтажной жилой застройки (5-8 этажей) (зона Ж-3) и Зона многоэтажной жилой застройки (9 и более этажей) (зона Ж-4). Следует отметить, что формирование земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается (ч. 4 ст. 30 ГрК РФ). Соответственно для такой территориальной зоны (в виду ее отсутствия) не установлен градостроительный регламент и, соответственно, *не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.*

**По вопросу отсутствия вида разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом аукциона**

В соответствии с положениями ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Виды разрешенного использования определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от «01» сентября 2014 года № 540, предусмотрены отдельно такие виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка (код вида разрешенного использования- 2,5);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида разрешенного использования- 2,6).

Таким образом, в нарушение положений действующего законодательства **разрешенное использование земельного участка, являвшегося предметом аукциона, не установлено.**

6.2. Согласно норме ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе следующие сведения:

- об ограничениях прав на земельный участок,
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих:

- предельную свободную мощность существующих сетей,
- максимальную нагрузку,
- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,
- информацию о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В нарушение указанных положений действующего законодательства не указаны:

- сведения об ограничении прав на земельный участок (наличии здания/строений/сооружений на земельном участке);
- в отношении технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения не указаны:

- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,
  - информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.
- в отношении технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения/водоотведения не указаны:

- предельная свободная мощность существующих сетей,
  - максимальная нагрузка,
  - сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
- в отношении технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения не указаны:

- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,
- информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

6.3. В нарушение положений ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов на участие в аукционе был прекращен ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с информационным сообщением аукцион должен был быть проведен

«11» ноября 2015 года. Однако прием документов на участие в аукционе заканчивался «05» ноября 2015 года, т. е. за шесть дней до даты проведения аукциона.

В соответствии с нормой ст. 18.1. Федерального закона от «26» июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» *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* (далее в настоящей статье- заявитель).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от «26» июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным законом. Итоги подведены «06» ноября 2015 года (Протокол заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства от «06» ноября 2015 года).

В нарушение положений действующего законодательства в информационном сообщении о проведении аукциона нашла свое отражение не вся информация, предусмотренная действующим законодательством, как обязательная к размещению, срок подачи заявок был сокращен в сравнении с предусмотренным законом (прием заявок был прекращен за срок, превышающий допустимый).

В результате того, что аукцион был проведен с нарушением действующих правовых норм, интересы Общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 5» нарушены. Так, не была предоставлена в полной объеме существенная информация об условиях технологическое присоединения к сетям энергоснабжения. Отсутствие установленных в соответствии с действующим законодательством разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции создает неопределенность в дальнейшем использовании земельного участка, право аренды которого было выставлен на аукцион для целей строительства (Согласно положениям п. 17 ст. 39.8. ЗК РФ изменение вида разрешенного использования в отношении земельного участка, право аренды которого приобретено по результатам аукциона, не допускается. Между тем использовать земельный участок, в отношении которого применяются положения двух территориальных зон (что прямо запрещено нормами ГрК РФ), двух видов разрешенного использования (что противоречит положениям ЗК РФ), без нарушений невозможно.

Отметим, что при подобных обстоятельствах, с учетом положений ЗК РФ, подача заявки на участие в аукционе чревата для заинтересованного лица негативными последствиями. Так, в соответствии со ст. 39.12. ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, либо в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, лица, подавшие такую заявку, наряду с победителями аукциона, обязаны заключить договор аренды земельного участка, являвшегося предметом аукциона, который признан несостоявшимся. При незаключении такого договора данное лицо включается в реестр недобросовестных участников аукциона (п. 13, п. 14, п. 20, п. 26, п. 27, п. 33 ст. 39.12. ЗК РФ). Т.е. на момент определения участников аукциона (когда лицо может узнать, что оно фактически единственный участник или лицо, единственное подавшее заявку на

участие) отозвать заявку невозможно (ч. 7 ст. 39.12. ЗК РФ), соответственно он обязан будет заключить договор аренды, при таком неправильном формировании земельного участка и определении его правового режима.

На основании изложенного, принимая во внимание тот факт, что Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 5» заинтересовано в аренде земельного участка с кадастровым номером 66:56:0402008:1347 (при проведении аукциона в соответствии с положениями действующего законодательства, в том числе при надлежащем определении правового режима земельного участка), руководствуясь положениями ст. 7, ст. 39.11., ст. 39.12 ЗК РФ, ст. 18.1. Федерального закона от «26» июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**просим:**

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 5» обоснованной, выдать предписание об устранении нарушений.

Приложения (реестр прилагаемых документов):

- 1) Протокол о полномочиях директора (надлежащим образом заверенная копия)
- 2) Скрин-шот страницы интернет сайтов (Росреестр, google).
- 3) Протокол заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства от «06» ноября 2015 года.
- 4) Извлечения из Правил землепользования и застройки городского округа Нижний Тагил, утвержденным Решением Нижнетагильской городской Думы от «27» декабря 2012 года № 61.

Директор  
ООО «Строительное управление № 5»



Л.Р. Базыкова