



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008  
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82  
e-mail: to02@fas.gov.ru

20.01.2016 № 5/464

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заявитель:**

ООО «РУФМЕТИЗ»  
450103, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12

**Организатор торгов:**

Комитет по управлению  
собственностью Министерства  
земельных и имущественных  
отношений Республики  
Башкортостан по городу  
Октябрьскому  
452607, РБ, г. Октябрьский,  
ул. Чапаева, д. 13

**Уведомление №22-18.1/16  
о поступлении жалобы и о приостановлении торгов  
до рассмотрения жалобы по существу**

20.01.2016

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан, руководствуясь частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), сообщает о поступлении жалобы вх. №379 от 15.01.2016 ООО «РУФМЕТИЗ» на действия Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан при проведении торгов с номером извещения – 091215/0069722/01 от 09.12.2015 (обжалуются Лоты №№1,2,3), информация о которых размещена на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru),

**УВЕДОМЛЯЕТ:**

1. О поступлении жалобы ООО «РУФМЕТИЗ» (450103, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12).
2. О необходимости приостановления торгов до рассмотрения жалобы по существу.
3. О назначении рассмотрения жалобы на 26.01.2016 в 09 часов 30 минут по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, в каб. 513.
4. Регистрация явившихся на рассмотрение представителей сторон, заинтересованных участников размещения заказа, состоится в 09 часов 15 минут по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, в каб. 527.
5. Комитету по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в срок до 26.01.2016 представить в Башкортостанское УФАС России документы согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и пояснения по доводам, изложенным в жалобе.

0079404

Все объяснения должны быть представлены со ссылками на документы и нормативные правовые акты. Документы и информацию просьба представить в оригиналах или копиях, в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения, заверить печатью представившего их лица и / или органа.

**Непредставление в указанный срок запрашиваемых документов (информации) по требованию антимонопольного органа влечет административную ответственность в виде штрафа.**

Также сообщаем, что организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения (часть 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению, организатор торгов которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Жалоба размещена в сети Интернет на сайте [www.bash.fas.gov.ru](http://www.bash.fas.gov.ru)

Направление настоящего уведомления посредством электронной почты и факсимильной связью в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции является надлежащим уведомлением, о месте и времени рассмотрении жалобы.

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Заместитель руководителя

Торговая Компания  
**РУФМЕТИЗ**

Общество с ограниченной ответственностью  
**«РУФМЕТИЗ»**

---

ИНН	027613840	КПП	027401001	ОГРН	1120280010322
Юридический адрес:	450103 г. Уфа ул. Кавказская д.12				
Телефон	8 /347/ 262-90-60				
Моб.	8 /937/ 31 09 405				

Исх № 4 от 14.01.2016

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Башкортостан  
450008, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Заявитель: ООО «РУФМЕТИЗ»  
г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12  
Почтовый адрес: 450103, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12

**ЖАЛОБА**

---

*на проведение торгов по извещению № 091215/0069722/01 от 09.12.2015 лот № 2, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 09.12.2015г., дата окончания приема заявок на участие 11.01.2016г., организатор торгов Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, ИНН 0265025226, ОГРН 1040203314381, адрес регистрации: 452607, Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Чапаева, дом 13, местоположение: 452614, Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Чапаева, дом 13, номер контактного телефона: 83476765240*

*Извещение также размещено 10.12.2015г. на официальном сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru)*

В информационном сообщении отсутствует полная информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, отсутствует достоверная информация о технических условиях подключения (технологического присоединения); извещением о проведении аукциона предусмотрено выполнение работ (мероприятий) за пределами земельного участка, право аренды которого является предметом торгов; в извещении отсутствует полная информация о начальной цене предмета аукциона; в извещении отсутствуют сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка; бесосновательно установлен срок аренды земельного участка.

Нарушен порядок проведения аукциона.

**1) Отсутствие информации о плате за подключение (технологическое присоединение) и достоверной информации о технических условиях подключения (технологического присоединения).**

Согласно подп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о плате за подключение.

Предоставление земельного участка в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и включает в себя, в том числе получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Извещение не содержит полную информацию о плате за подключение по водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, содержит недостоверную информацию о



плате за электроснабжение, позволяющую потенциальным участникам торгов сделать вывод о затратах, связанных с выполнением договора аренды, а также о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды участка.

В пункте 8.2. «Электроснабжение» извещения о проведении аукциона предусмотрена III категория надежности объекта строительства, исходя из которой определен размер платы за технологическое подключение.

Между тем, в соответствии с действующим законодательством для указанного в извещении типов жилых домов: пятиэтажного многоквартирного жилого дома, предусматривается II категория надежности здания.

Соответственно организатор торгов опубликовал заведомо ложную информацию о фактической плате участников торгов на технологическое подключение к сетям электроснабжения.

Возможные доводы комитета относительно отсутствия у него обязанности указывать в извещении о проведении рассматриваемых торгов сведений о плате за подключение, подлежат отклонению, поскольку из положений Земельного кодекса РФ следует безусловная обязанность разместить сведения о плате за подключение непосредственно в тексте извещения, которое размещается на сайте в сети "Интернет" и доступно для ознакомления неопределенному кругу лиц.

Возможные доводы комитета о размещении информации о плате за подключение на официальном сайте Администрации города Октябрьский также подлежат отклонению, поскольку на текущий момент на сайте [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru) размещена информация, аналогичная содержащейся на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Возможные доводы комитета об указании платы за газоснабжение со ссылкой на Постановление Государственного Комитета Республики Башкортостан по тарифам от 03.03.2015 № 50 подлежат отклонению, поскольку данное Постановление утратило силу в связи с изданием Постановления Государственного комитета РБ по тарифам от 25.11.2015г. № 325.

Возможные доводы комитета о том, что в извещении в условиях о плате за водоснабжение (водоотведение) указано: «тариф на подключение к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения предъявляться не будет» подлежат отклонению, поскольку действующим гражданским законодательством в отношениях между коммерческими организациями закреплен принцип возмездности: платности оказываемых услуг.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» общими принципами государственной политики в сфере водоснабжения и водоотведения в частности являются:

- установление тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, исходя из экономически обоснованных расходов организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, необходимых для осуществления водоснабжения и (или) водоотведения;

- обеспечение равных условий доступа абонентов к водоснабжению и водоотведению.

В соответствии со статья 31 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»

Регулированию подлежат следующие тарифы в сфере холодного водоснабжения: тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения;

Регулированию подлежат следующие тарифы в сфере водоотведения: тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения.

В соответствии с п. 87. Постановления Правительства РФ от 13 мая 2013г. № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» только законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены категории абонентов, в отношении которых допускается установление платы за подключение их объектов в меньших размерах (льготная плата), основания для предоставления такой льготы, источники и порядок компенсации регулируемым организациям доходов, недополученных в результате предоставления таких льгот.

Потенциальный участник торгов не имеет объективной возможности определить свои затраты, связанные с исполнением договора аренды.

Действующее законодательство не исключает обязанность органа местного самоуправления соблюдать порялок предоставления земельного участка для строительства, в том числе в части определения платы за подключение (технологическое присоединение), при формировании земельного участка и выставлении его на торги. Данный вывод отражен в Постановлении ФАС Уральского округа от 08.11.2013г. № Ф09-10122/13 по делу № А76-24087/2012. Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 № Ф09-5605/12 по делу № А76-15010/2011.

2) Установление требований к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.

В силу п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.

Из буквального толкования Земельного кодекса РФ, в том числе, положений п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ следует, что работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры должны осуществляться арендатором в границах предоставленного победителю торгов земельного участка.

В извещении о проведении аукциона содержатся условия о возложении на победителя аукциона обязательств по обеспечению выноса, подключения, строительства инженерных сетей за пределами границ земельного участка

Так, в разделе 8.1. Водоснабжение и водоотведение предусмотрено:

«Проектируемый многоэтажный жилой дом № 24 по ул. Островского попадает на действующий внутриквартальный канализационный коллектор диаметром  $D=150$ мм, к которому подключен многоквартирный жилой дом № 22 по ул. Островского. В связи с этим необходимо предусмотреть вынос указанного коллектора канализации, попадающего под застройку многоэтажного жилого дома № 24 по ул. Островского, и подключение к вынесенному коллектору канализации жилого дома № 22 по ул. Островского»:

В разделе 8.2. предусмотрено: «В связи с тем, что в зону застройки объекта попадают инженерные коммуникации ОАО «ОЭС», необходимо выполнить вынос ЛЭП ОАО «ОЭС».

В разделе 8.3. предусмотрено: «Присоединение возможно от наружных тепловых сетей, идущих от ТК-3а после выноса существующих теплопроводов  $2D114$ мм из под проектируемого жилого дома № 24 по ул. Островского. Точка присоединения: проектируемая ТК-5. В точке врезки построить тепловую камеру с установкой стальной запорной арматуры и спускных устройств».

Перечисленные мероприятия влекут для победителя торгов дополнительные финансовые затраты, помимо оплаты арендной платы по договору аренды:

- оформление прав на земельные участки под строительство линейных объектов: прокладка канализационных труб, строительство коллектора, строительство ЛЭП и тепловой камеры.

Кроме того, в силу действующего градостроительного законодательства для получения разрешения на строительство линейных объектов необходимо проведение процедур по подготовке проекта межевания и проекта планировки территории, что требует значительных финансовых вложений и затрат для победителя торгов.

Что нарушает нормы п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Данный вывод отражен в Постановлении ФАС Уральского округа от 08.11.2013г. № Ф09-10122/13 по делу № А76-24087/2012. Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 № Ф09-5605/12 по делу № А76-15010/2011.

3) Не подтверждена начальная цена предмета аукциона.



В силу п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Пунктом 2 Постановления № 5524 от 02.12.2015 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 02:57:010204:254 определено, что начальный размер арендной платы за участок определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В извещении, размещенном на сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru), во вложении по аукциону (лот № 2: Островского 24) отсутствует следующее вложение: отчет оценщика, установившего начальный размер арендной платы.

Соответственно не подтверждена начальная цена предмета аукциона.

Отсутствует заключение (экспертиза) саморегулируемой организации оценщиков на отчет оценщика об определении начального размера арендной платы.

Согласно ст. 17.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет оценщика подлежит экспертизе на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Профессионализм и компетентность оценщика не подтверждены соответствующими документами.

**4) Отсутствуют сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные Решением Совета городского округа г. Октябрьский РБ от 25.05.2007 N 199 в состав жилых зон включены, в том числе зоны:

«Зона "Ж-3" - для застройки жилыми среднеэтажными домами 3 - 5 этажей;

Зона "Ж-4" - для застройки жилыми многоэтажными домами более 5 этажей».

Между тем, в извещении о проведении аукциона вид разрешенного использования установлен для проектирования и строительство пятиэтажного многоквартирного жилого дома, то есть подпадает под зону «Ж-3 – среднеэтажная застройка до 5 этажей включительно».

Тогда как в пункте 7 извещения о проведении аукциона в таблице указана зона: «Ж-4 – многоэтажная застройка более 5 этажей».

Соответственно потенциальный участник торгов вводится в заблуждение.

Соответственно признается отсутствующей в извещении информация о разрешенном использовании земельного участка при наличие таких неустранимых противоречий.

Указанные противоречия влекут следующие последствия: потенциальный участник торгов вводится в заблуждение, установленный (не соответствующий Правилам землепользования и застройки) вид разрешенного использования влияет на срок аренды по договору аренды, который рассчитан по утвержденным Минстроем РФ нормативам; соответственно это влияет на размер годовой арендной платы, определенной независимым оценщиком, который должен быть выше.

Потенциальный участник торгов не имеет объективной возможности определить фактические затраты по договору аренды земельного участка.

**5) Безосновательно установлен срок аренды земельного участка.**

В силу подп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства.

В письме № 1173/1 от 01.12.2015г. МБУ «Управление архитектуры и градостроительства» городского округа город Октябрьский в адрес Председателя комитета по управлению собственностью по г. Октябрьский, прикрепленного к извещению, размещенного на сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru) отсутствует информация о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка. Данным письмом только установлена территориальная зона строительства: Ж-4.

В Решении Совета городского округа г. Октябрьский РБ от 25.05.2007 N 199 «Об утверждении Правил землепользования и застройки, градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» Зона "Ж-4" предполагает застройку жилыми многоэтажными домами более 5 этажей.

Недостаточная обоснованность площади объекта капитального строительства влечет необоснованность установленного срока аренды земельного участка: 38 месяцев.

Соответственно занижение площади объекта капитального строительства ведет к уменьшению срока аренды и как следствие невозможности окончания строительства многоквартирного дома в установленные договором аренды сроки.

Данные нарушения препятствуют потенциальному участнику подать заявку на участие в аукционе.

Возможный довод комитета о том, что в извещении о проведении аукциона в наименовании лота № 2 имеется ссылка на разрешенное использование земельного участка: «под проектирование и строительство пятиэтажного многоквартирного жилого дома» подлежит отклонению, поскольку, как указано выше, территориальная зона "Ж-4" предусматривает застройку жилых многоэтажных домов более пяти этажей.

**6) Нарушен порядок проведения аукциона.**

В протоколе № 2 заседания постоянно действующей комиссии по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (протокол приема заявок) от 13.01.2016г., приложенного к документам к извещению о проведении торгов, предусмотрено:

«Поступила заявка на участие в аукционе от:  
ООО Управление инвестиций в капитальное строительство «Инвестстрой»  
Дочернее общество Открытого акционерного общества «Стронег» - заявка № 27 от  
25.12.2015.

Решили: - признать претендента ООО «Стройзаказчик» единственным участником аукциона».

Претендентом признано лицо, не подававшее заявку на участие в аукционе.

В связи с указанными нарушениями, правомерным будет вывод о нарушении организатором торгов порядка проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Отсутствие в извещении указанной информации, неполнота приложенных к извещению документов противоречит требованиям земельного законодательства, нарушает ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Перечень приложенных документов:

1. Извещение о проведении торгов № 091215/0069722/01 от 09.12.2015 лот № 2, опубликованное на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).
2. Скриншот извещения о проведении торгов, размещенного на официальном сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru).
3. Протокол № 2 заседания постоянно действующей комиссии по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (протокол приема заявок) от 13.01.2016г.

Генеральный директор  
ООО «РУФМЕТИЗ»



П.А. Степанов



Торговая Компания  
**РУФМЕТИЗ**

Общество с ограниченной ответственностью  
«РУФМЕТИЗ»

---

ИНН	027613840	КПП	027401001	ОГРН	1120280010322
Юридический адрес:	450103 г. Уфа ул. Кавказская д.12				
Телефон	8 /347/ 262-90-60				
Моб.	8 /937/ 31 09 405				

Иск № 3 от 14.01.2016

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Башкортостан  
450008, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Заявитель: ООО «РУФМЕТИЗ»  
г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12  
Почтовый адрес: 450103, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12

**ЖАЛОБА**

*на проведение торгов по извещению № 091215/0069722/01 от 09.12.2015 лот № 3, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 09.12.2015г., дата окончания приема заявок на участие 11.01.2016г., организатор торгов Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, ИНН 0265025226, ОГРН 1040203314381, адрес регистрации: 452607, Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Чапаева, дом 13, местоположение: 452614, Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Чапаева, дом 13, номер контактного телефона: 83476765240*

*Извещение также размещено 10.12.2015г. на официальном сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru)*

В информационном сообщении отсутствует полная информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения; отсутствует достоверная информация о технических условиях подключения (технологического присоединения); извещением о проведении аукциона предусмотрено выполнение работ (мероприятий) за пределами земельного участка, право аренды которого является предметом торгов; в извещении отсутствует полная информация о начальной цене предмета аукциона; безосновательно установлен срок аренды земельного участка.

**1) Отсутствие информации о плате за подключение (технологическое присоединение) и достоверной информации о технических условиях подключения (технологического присоединения).**

Согласно подп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о плате за подключение.

Предоставление земельного участка в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и включает в себя, в том числе получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Извещение не содержит полную информацию о плате за подключение по водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, содержит недостоверную информацию о плате за электроснабжение, позволяющую потенциальным участникам торгов сделать вывод о

затратах, связанных с выполнением договора аренды, а также о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды участка.

В третьем абзаце пункта 8.2. «Электроснабжение» извещения о проведении аукциона предусмотрена II категория надежности здания.

В абзаце 9 пункта 8.2. (Размер платы за технологическое присоединение) извещения о проведении аукциона предусмотрена III категория надежности объекта строительства, исходя из которой определен размер платы за технологическое подключение.

Соответственно организатор торгов опубликовал заведомо ложную информацию о фактической плате участников торгов на технологическое подключение к сетям электроснабжения.

Возможные доводы комитета относительно отсутствия у него обязанности указывать в извещении о проведении рассматриваемых торгов сведений о плате за подключение, подлежат отклонению, поскольку из положений Земельного кодекса РФ следует безусловная обязанность разместить сведения о плате за подключение непосредственно в тексте извещения, которое размещается на сайте в сети "Интернет" и доступно для ознакомления неопределенному кругу лиц.

Возможные доводы комитета о размещении информации о плате за подключение на официальном сайте Администрации города Октябрьский также подлежат отклонению, поскольку на текущий момент на сайте [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru) размещена информация, аналогичная содержащейся на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Возможные доводы комитета об указании платы за газоснабжение со ссылкой на Постановление Государственного Комитета Республики Башкортостан по тарифам от 03.03.2015 № 50 подлежат отклонению, поскольку данное Постановление утратило силу в связи с изданием Постановления Государственного комитета РБ по тарифам от 25.11.2015г. № 325.

Возможные доводы комитета о том, что в извещении в условиях о плате за водоснабжение (водоотведение) указано: «тариф на подключение к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения предъявляться не будет» подлежат отклонению, поскольку действующим гражданским законодательством в отношениях между коммерческими организациями закреплен принцип возмездности: платности оказываемых услуг.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» общими принципами государственной политики в сфере водоснабжения и водоотведения в частности являются:

- установление тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, исходя из экономически обоснованных расходов организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, необходимых для осуществления водоснабжения и (или) водоотведения;

- обеспечение равных условий доступа абонентов к водоснабжению и водоотведению.

В соответствии со статья 31 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»

Регулированию подлежат следующие тарифы в сфере холодного водоснабжения: тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения;

Регулированию подлежат следующие тарифы в сфере водоотведения: тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения.

В соответствии с п. 87 Постановления Правительства РФ от 13 мая 2013г. № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» только законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены категории абонентов, в отношении которых допускается установление платы за подключение их объектов в меньших размерах (льготная плата), основания для предоставления такой льготы, источники и порядок компенсации регулируемым организациям доходов, недополученных в результате предоставления таких льгот.

Потенциальный участник торгов не имеет объективной возможности определить свои затраты, связанные с исполнением договора аренды.

Действующее законодательство не исключает обязанность органа местного самоуправления соблюдать порядок предоставления земельного участка для строительства, в том числе в части определения платы за подключение (технологическое присоединение), при формировании земельного участка и выставлении его на торги. Данный вывод отражен в Постановлении ФАС Уральского округа от 08.11.2013г. № Ф09-10122/13 по делу № А76-24087/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 № Ф09-5605/12 по делу № А76-15010/2011.

**2) Установление требований к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.**

В силу п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.

Из буквального толкования Земельного кодекса РФ, в том числе, положений п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ следует, что работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры должны осуществляться арендатором в границах предоставленного победителю торгов земельного участка.

В извещении о проведении аукциона содержатся условия о возложении на победителя аукциона обязательств по обеспечению выноса, подключения, строительства инженерных сетей за пределами границ земельного участка

Так, в разделе 8.1. «Водоснабжение и водоотведение» предусмотрено:

«По территории проектируемого многоэтажного жилого дома № 33 по пр. Ленина проходит действующий канализационный коллектор диаметром Д=160мм от многоквартирного жилого дома № 44а по ул. Островского. В связи с этим необходимо согласовать ситуационный план с посадкой многоэтажного жилого дома № 33 по пр. Ленина с правообладателем земельного участка и указанного канализационного коллектора»;

В разделе 8.2. предусмотрено: «В связи с тем, что в зону застройки объекта попадают инженерные коммуникации ОАО «ОЭС», необходимо **выполнить вынос ЛЭП ОАО «ОЭС».**

В разделе 8.3. предусмотрено: «Присоединение возможно от теплопроводов диаметром 2Д159мм в квартале № 54, после выноса существующих тепловых сетей 2Д114мм из под проектируемого жилого дома № 33 по пр. Ленина. Точка присоединения: проектируемая ТК-2 выбрать на реконструированных внутриквартальных тепловых сетях. В точке врезки предусмотреть строительство тепловой камеры, монтаж стальной запорной арматуры и спускных устройств».

Перечисленные мероприятия влекут для победителя торгов дополнительные финансовые затраты, помимо оплаты арендной платы по договору аренды:

- оформление прав на земельные участки под строительство линейных объектов: прокладка канализационных труб, строительство коллектора, строительство ЛЭП и тепловой камеры.

Кроме того, в силу действующего градостроительного законодательства для получения разрешения на строительство линейных объектов необходимо проведение процедур по подготовке проекта межевания и проекта планировки территории, что требует значительных финансовых вложений и затрат для победителя торгов.

Что нарушает нормы п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Данный вывод отражен в Постановлении ФАС Уральского округа от 08.11.2013г. № Ф09-10122/13 по делу № А76-24087/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 № Ф09-5605/12 по делу № А76-15010/2011.

**3) Не подтверждена начальная цена предмета аукциона.**

В силу п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или



кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Пунктом 2 Постановления № 5523 от 02.12.2015 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 02:57:010209:339 определено, что начальный размер арендной платы за участок определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В извещении, размещенном на сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru), во вложении по аукциону (лот № 3: Проспект Ленина 33) отсутствует следующее вложение: отчет оценщика, установившего начальный размер арендной платы.

Соответственно не подтверждена начальная цена предмета аукциона.

Отсутствует заключение (экспертиза) саморегулируемой организации оценщиков на отчет оценщика об определении начального размера арендной платы.

Согласно ст. 17.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет оценщика подлежит экспертизе на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Профессионализм и компетентность оценщика не подтверждены соответствующими документами.

#### **4) Безосновательно установлен срок аренды земельного участка.**

В силу подп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства.

В письме № 549 от 28.07.2015г. МБУ «Управление архитектуры и градостроительства» городского округа город Октябрьский в адрес Председателя комитета по управлению собственностью по г. Октябрьский, прикрепленного к В извещению, размещенного на сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru) отсутствует информация о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка. Данным письмом только установлена территориальная зона строительства: ОД-1.

В Решении Совета городского округа г. Октябрьский РБ от 25.05.2007 N 199 «Об утверждении Правил землепользования и застройки, градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» Зона "ОД-1" предусмотрена для многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки исторического центра города.

Недостаточная обоснованность площади объекта капитального строительства влечет необоснованность установленного срока аренды земельного участка: 32 месяца.

Соответственно занижение площади объекта капитального строительства ведет к уменьшению срока аренды и как следствие невозможности окончания строительства многоквартирного дома в установленные договором аренды сроки.

Данные нарушения препятствуют потенциальному участнику подать заявку на участие в аукционе.

Возможный довод комитета о том, что в извещении о проведении аукциона в наименовании лота № 3 имеется ссылка на разрешенное использование земельного участка: «под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома 3-5 этажей» подлежит отклонению, поскольку, как указано выше, территориальная зона "ОД-1" не предусматривает такую застройку, площадь объекта строительства должна содержать конкретную этажность дома.

В связи с указанными нарушениями, правомерным будет вывод о нарушении организатором торгов порядка проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Отсутствие в извещении указанной информации, неполнота приложенных к извещению документов противоречит требованиям земельного законодательства, нарушает ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Перечень приложенных документов:

1. Извещение о проведении торгов № 091215/0069722/01 от 09.12.2015 лот № 3, опубликованное на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).
2. Скриншот извещения о проведении торгов, размещенного на официальном сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru).

Генеральный директор  
ООО «РУФМЕТИЗ»



П.А. Степанов

Торговая Компания  
**РУФМЕТИЗ**

Общество с ограниченной ответственностью  
«РУФМЕТИЗ»

ИНН	027613840	КПП	027401001	ОГРН	1120280010322
Юридический адрес:	450103 г. Уфа ул. Кавказская д.12				
Телефон	8 /347/ 262-90-60				
Моб.	8 /937/ 31 09 405				

Исх № 5 от 14.01.2016

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Башкортостан  
450008, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Заявитель: ООО «РУФМЕТИЗ»  
г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12  
Почтовый адрес: 450103, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 12

**ЖАЛОБА**

*на проведение торгов по извещению № 091215/0069722/01 от 09.12.2015 лот № 1, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 09.12.2015г., дата окончания приема заявок на участие 11.01.2016г., организатор торгов Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, ИНН 0265025226, ОГРН 1040203314381, адрес регистрации: 452607, Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Чапаева, дом 13, местоположение: 452614, Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Чапаева, дом 13, номер контактного телефона: 83476765240*

*Извещение также размещено 10.12.2015г. на официальном сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru)*

В информационном сообщении отсутствует полная информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, отсутствует достоверная информация о технических условиях подключения (технологического присоединения); извещением о проведении аукциона предусмотрено выполнение работ (мероприятий) за пределами земельного участка, право аренды которого является предметом торгов; в извещении отсутствует полная информация о начальной цене предмета аукциона; в извещении отсутствуют сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка; безосновательно установлен срок аренды земельного участка.

**1) Отсутствие информации о плате за подключение (технологическое присоединение) и достоверной информации о технических условиях подключения (технологического присоединения).**

Согласно подп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о плате за подключение.

Предоставление земельного участка в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и включает в себя, в том числе получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Извещение не содержит полную информацию о плате за подключение по водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, содержит недостоверную информацию о



плате за электроснабжение, позволяющую потенциальным участникам торгов сделать вывод о затратах, связанных с выполнением договора аренды, а также о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды участка.

В пункте 8.2. «Электроснабжение» извещения о проведении аукциона предусмотрена III категория надежности объекта строительства, исходя из которой определен размер платы за технологическое подключение.

Между тем, в соответствии с действующим законодательством для указанного в извещении типов жилых домов: пятиэтажного многоквартирного жилого дома, предусматривается II категория надежности здания.

Соответственно организатор торгов опубликовал заведомо ложную информацию о фактической плате участников торгов на технологическое подключение к сетям электроснабжения.

Возможные доводы комитета относительно отсутствия у него обязанности указывать в извещении о проведении рассматриваемых торгов сведений о плате за подключение, подлежат отклонению, поскольку из положений Земельного кодекса РФ следует безусловная обязанность разместить сведения о плате за подключение непосредственно в тексте извещения, которое размещается на сайте в сети "Интернет" и доступно для ознакомления неопределенному кругу лиц.

Возможные доводы комитета о размещении информации о плате за подключение на официальном сайте Администрации города Октябрьский также подлежат отклонению, поскольку на текущий момент на сайте [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru) размещена информация, аналогичная содержащейся на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Возможные доводы комитета об указании платы за газоснабжение со ссылкой на Постановление Государственного Комитета Республики Башкортостан по тарифам от 03.03.2015 № 50 подлежат отклонению, поскольку данное Постановление утратило силу в связи с изданием Постановления Государственного комитета РБ по тарифам от 25.11.2015г. № 325.

Возможные доводы комитета о том, что в извещении в условиях о плате за водоснабжение (водоотведение) указано: «тариф на подключение к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения предъявляться не будет» подлежат отклонению, поскольку действующим гражданским законодательством в отношениях между коммерческими организациями закреплен принцип возмездности: платности оказываемых услуг.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» общими принципами государственной политики в сфере водоснабжения и водоотведения в частности являются:

- установление тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, исходя из экономически обоснованных расходов организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, необходимых для осуществления водоснабжения и (или) водоотведения;

- обеспечение равных условий доступа абонентов к водоснабжению и водоотведению.

В соответствии со статья 31 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»

Регулированию подлежат следующие тарифы в сфере холодного водоснабжения: тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения;

Регулированию подлежат следующие тарифы в сфере водоотведения: тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения.

В соответствии с п. 87. Постановления Правительства РФ от 13 мая 2013г. № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» только законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены категории абонентов, в отношении которых допускается установление платы за подключение их объектов в меньших размерах (льготная плата), основания для предоставления такой льготы, источники и порядок компенсации регулируемым организациям доходов, недополученных в результате предоставления таких льгот.

Потенциальный участник торгов не имеет объективной возможности определить свои затраты, связанные с исполнением договора аренды.

Действующее законодательство не исключает обязанность органа местного самоуправления соблюдать порядок предоставления земельного участка для строительства, в том числе в части определения платы за подключение (технологическое присоединение), при формировании земельного участка и выставлении его на торги. Данный вывод отражен в Постановлении ФАС Уральского округа от 08.11.2013г. № Ф09-10122/13 по делу № А76-24087/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 № Ф09-5605/12 по делу № А76-15010/2011.

**2) Установление требований к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.**

В силу п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.

Из буквального толкования Земельного кодекса РФ, в том числе, положений п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ следует, что работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры должны осуществляться арендатором в границах предоставленного победителю торгов земельного участка.

В извещении о проведении аукциона содержатся условия о возложении на победителя аукциона обязательств по обеспечению выноса, подключения, строительства инженерных сетей за пределами границ земельного участка.

Так, в разделе 8.1. Водоснабжение и водоотведение предусмотрено:

«Проектируемый многоэтажный жилой дом № 16 по ул. Островского попадает на действующий внутриквартальный канализационный коллектор диаметром Д=150мм, к которому подключены многоквартирные жилые дома №№ 18, 22 по ул. Островского, № 47 по ул. Свердлова. В связи с этим необходимо предусмотреть вынос указанного коллектора канализации, попадающего под застройку многоэтажного жилого дома № 16 по ул. Островского, и подключение к вынесенному коллектору канализации жилых домов №№ 18, 22 по ул. Островского, № 47 по ул. Свердлова»;

В разделе 8.2. предусмотрено: «В связи с тем, что в зону застройки объекта попадают инженерные коммуникации ОАО «ОЭС», необходимо выполнить вынос ЛЭП ОАО «ОЭС».

В разделе 8.3. предусмотрено: «Присоединение возможно от проектируемых теплопроводов диаметром 2Д159мм после выполнения выноса существующих наружных тепловых сетей из под проектируемого жилого дома № 16 по ул. Островского. Точка присоединения: проектируемая тепловая камера ТК-4. В точке врезки построить тепловую камеру с установкой стальной запорной арматуры и спускных устройств».

Перечисленные мероприятия влекут для победителя торгов дополнительные финансовые затраты, помимо оплаты арендной платы по договору аренды:

- оформление прав на земельные участки под строительство линейных объектов: прокладка канализационных труб, строительство коллектора, строительство ЛЭП и тепловой камеры.

Кроме того, в силу действующего градостроительного законодательства для получения разрешения на строительство линейных объектов необходимо проведение процедур по подготовке проекта межевания и проекта планировки территории, что требует значительных финансовых вложений и затрат для победителя торгов.

Что нарушает нормы п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Данный вывод отражен в Постановлении ФАС Уральского округа от 08.11.2013г. № Ф09-10122/13 по делу № А76-24087/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 № Ф09-5605/12 по делу № А76-15010/2011.

**3) Не подтверждена начальная цена предмета аукциона.**



В силу п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Пунктом 2 Постановления № 5522 от 02.12.2015 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 02:57:010204:253 определено, что начальный размер арендной платы за участок определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В извещении, размещенном на сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru), во вложении по аукциону (лот № 1: Островского 16) отсутствует следующее вложение: отчет оценщика, установившего начальный размер арендной платы.

Соответственно не подтверждена начальная цена предмета аукциона.

Отсутствует заключение (экспертиза) саморегулируемой организации оценщиков на отчет оценщика об определении начального размера арендной платы.

Согласно ст. 17.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет оценщика подлежит экспертизе на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Профессионализм и компетентность оценщика не подтверждены соответствующими документами.

#### **4) Отсутствуют сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденные Решением Совета городского округа г. Октябрьский РБ от 25.05.2007 N 199 в состав жилых зон включены, в том числе зоны:

«Зона "Ж-3" - для застройки жилыми среднеэтажными домами 3 - 5 этажей;

Зона "Ж-4" - для застройки жилыми многоэтажными домами более 5 этажей».

Между тем, в извещении о проведении аукциона вид разрешенного использования установлен для проектирования и строительство пятиэтажного многоквартирного жилого дома, то есть подпадает под зону «Ж-3 – среднеэтажная застройка до 5 этажей включительно».

Тогда как в пункте 7 извещения о проведении аукциона в таблице указана зона: «Ж-4 – многоэтажная застройка более 5 этажей».

Соответственно потенциальный участник торгов вводится в заблуждение.

Признается отсутствующей в извещении информация о разрешенном использовании земельного участка при наличии таких неустраняемых противоречий.

Указанные противоречия влекут следующие последствия: потенциальный участник торгов вводится в заблуждение, установленный (не соответствующий Правилам землепользования и застройки) вид разрешенного использования влияет на срок аренды по договору аренды, который рассчитан по утвержденным Минстроем РФ нормативам; соответственно это влияет на размер годовой арендной платы, определенной независимым оценщиком, который должен быть выше.



Потенциальный участник торгов не имеет объективной возможности определить фактические затраты по договору аренды земельного участка.

**5) Безосновательно установлен срок аренды земельного участка.**

В силу подп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства.

В письме № 1173/1 от 01.12.2015г. МБУ «Управление архитектуры и градостроительства» городского округа город Октябрьский в адрес Председателя комитета по управлению собственностью по г. Октябрьский, прикрепленного к В извещению, размещенного на сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru) отсутствует информация о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка. Данным письмом только установлена территориальная зона строительства: Ж-4.

В Решении Совета городского округа г. Октябрьский РБ от 25.05.2007 N 199 «Об утверждении Правил землепользования и застройки, градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» Зона "Ж-4" предполагает застройку жилыми многоэтажными домами более 5 этажей.

Недостаточная обоснованность площади объекта капитального строительства влечет необоснованность установленного срока аренды земельного участка: 38 месяцев.

Соответственно занижение площади объекта капитального строительства ведет к уменьшению срока аренды и как следствие невозможности окончания строительства многоквартирного дома в установленные договором аренды сроки.

Данные нарушения препятствуют потенциальному участнику подать заявку на участие в аукционе.

Возможный довод комитета о том, что в извещении о проведении аукциона в наименовании лота № 2 имеется ссылка на разрешенное использование земельного участка: «под проектирование и строительство пятиэтажного многоквартирного жилого дома» подлежит отклонению, поскольку, как указано выше, территориальная зона "Ж-4" предусматривает застройку жилых многоэтажных домов более пяти этажей.

В связи с указанными нарушениями, правомерным будет вывод о нарушении организатором торгов порядка проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Отсутствие в извещении указанной информации, неполнота приложенных к извещению документов противоречит требованиям земельного законодательства,

нарушает ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Перечень приложенных документов:

1. Извещение о проведении торгов № 091215/0069722/01 от 09.12.2015 лот № 1, опубликованное на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).
2. Скриншот извещения о проведении торгов, размещенного на официальном сайте Администрации города Октябрьский [www.oktadm.ru](http://www.oktadm.ru).

Генеральный директор  
ООО «РУФМЕТИЗ»



П.А. Степанов