

В Управление Федеральной  
антимонопольной службы  
по Челябинской области

от:

от 13 июня 2017 года.

**ЖАЛОБА**

на проведение торгов по извещению № 280417/13687756/01 лот № 1, опубликованному на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 28.04.2017, дата окончания приема заявок на участие 29.05.2017, организатор торгов АДМИНИСТРАЦИЯ КУЗНЕЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (13687756), ИНН: 7426001687, ОГРН: 1027401480138, адрес регистрации: 456891, Челябинская обл, Аргаяшский р-н, с Кузнецкое, ул Ленина, д. 47, местоположение: 456891, обл ЧЕЛЯБИНСКАЯ, р-н АРГАЯШСКИЙ, с. КУЗНЕЦКОЕ, ул ЛЕНИНА, д. 47, номер контактного телефона: 8-351-31-9-31-11.

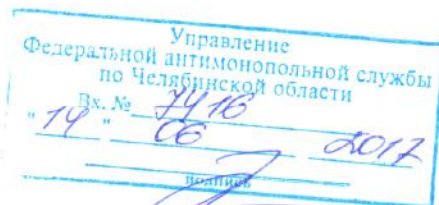
**Прошу устранить нарушения антимонопольного законодательства и отменить результаты торгов по лоту № 1,**

(продажа права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, район Аргаяшский, с. Кузнецкое, переулок Проезжий, дом №14, площадью 1053 кв. м, кадастровый номер **74:02:0801009:1030**, категории земель: земли населённых пунктов, разрешенного использования: предпринимательство (под строительство магазина),

в связи с допущенными организатором торгов нарушениями:

вопреки нормам действующего законодательства, продажа права аренды земельного участка под строительство магазина осуществлена на срок 18 (восемнадцать) месяцев.

Указанный **срок** и по практике **недостаточен** для получения ГПЗУ (30 рабочих дней), разработки эскизного и рабочего проектов, получения разрешения на строительство, сбора тех условий и подключения к сетям (особенно с учётом того, что возможность подключения в настоящее время, по данным, опубликованным в извещении организатором торгов, отсутствует, но без чего объект не может быть принят в эксплуатацию, и что также не позволяет определить итоговый размер платы за подключение к электро- и газовым сетям), собственно строительства магазина, и ввода его в эксплуатацию.



Между тем, в соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

а 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, ... 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.

Согласно информации, содержащейся в извещении № 280417/13687756/01, **назначение и максимально допустимые параметры объекта капитального строительства:** предельное количество этажей – 3; коэффициент застройки- 1,0, коэффициент плотности застройки – 3,0.

Таким образом, до уточнения информации о параметрах разрешённого строительства путём заказа и получения ГПЗУ (градостроительного плана земельного участка, заказать изготовление которого вправе ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО владелец земельного участка, т.е. узнать разрешённые параметры строительства можно лишь спустя 30 рабочих дней с момента предоставления в отдел архитектуры Администрации Аргаяшского района Договора аренды земельного участка, прошедшего гос.регистрацию),

согласно имеющимся данным можно рассчитывать, что на выставляемом на торги земельном участке можно построить здание магазина площадью около 3000 (трёх тысяч) кв.м (исходя из вышеуказанных данных, в т.ч. коэф.плотности застройки: 3,0, позволяющем при площади ЗУ в 1053 кв. м осуществить строительство здания магазина площадью:  $1053 \times 3 = 3159$  кв.м).

**Согласно Приказа Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр** (ред. от 01.09.2015) "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений",

**общий срок**, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, для категории объектов капитального строительства площадью от 1 500 до 5 000 кв.м, **составляет 16 (шестнадцать) месяцев.**

Ещё при подаче заявки на участие в данном аукционе я уточняла у организатора торгов про срок, на который планируется в соответствии с аукционной документацией, предоставить данный участок под строительство магазина, и просила обосновать указанный срок. Мне был дан ответ, что расчёт необходимого для получения разрешительной документации для строительства, разработки проекта, собственно строительства и ввода объекта в эксплуатацию, был рассчитан Министерством строительства Челябинской области, и для данного магазина составил 18 месяцев, и именно на этот срок Организатор торгов, в нарушение вышеприведенной нормы закона (п. 9 ст.39 ЗК РФ), выставил на продажу право аренды ЗУ КН 74:02:0801009:1030.

Повторно про срок, на который выставляется на продажу право аренды ЗУ, и его обоснование я спросила у Организатора торгов непосредственно в начале аукциона при оглашение им существенных условий проводимого аукциона и предмета торгов.

Исходя из вышеприведённого расчёта допустимой площади строительства здания магазина (в 3000 кв.м), осуществлённой на основании данных, имеющихся в информационном сообщении о проведении аукциона,

с учётом требований, установленных п. 9 ст. 39 Земельного Кодекса РФ, продажа права аренды указанного земельного участка должна осуществляться на срок, превышающий в два раза вышеуказанный общий срок, необходимый, согласно Приказа Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр. для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, (который для категории ОКС площадью от 1 500 до 5 000 кв.м, составляет 16 (шестнадцать) месяцев),

таким образом, срок, на который Организатором торгов должна была осуществляться продажа права аренды, должен был составить 32 (тридцать два) месяца, против 18, указанных в аукционной документации.

Данное нарушение Организатором торгов требований действующего законодательства не позволило нам продолжить конкурентную борьбу за заключение договора аренды земельного участка КН 74:02:0801009:1030, и предложить более высокую цену, чем 53 тыс. руб. /год (победителем аукциона стал местный предприниматель),

поскольку мы, по имеющейся у нас практике, осознавали, что участок предоставляется явно на недостаточный для строительства магазина срок, а в Аргаяшском районе мы ещё ни разу не осуществляли строительство и не имеем наработанной практики получения разрешительной документации для строительства и сдачи объектов в эксплуатацию, и не имеем возможности ускорить какие-либо указанные этапы.

Допущенное Организатором торгов нарушение действующего законодательства, по нашему мнению, является ограничением конкуренции.

В связи с чем, просим отменить результаты торгов по лоту № 1 и обязать Организатора торгов устранить нарушения законодательства в части срока заключения договора аренды земельного участка КН 74:02:0801009:1030 под строительство здания магазина.

Перечень прикрепленных документов: копия паспорта.



