


20 декабря 2018г.

ЦТЗ-50/18


Управление Федеральной антимонопольной
службы по Тамбовской области,
392000, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 1

Заявитель: ООО «Альфатранссервис»,
ОГРН: 1156829002967,
ИНН: 6829109900,
юридический адрес:
392000, г. Тамбов, ул. Куйбышева, д. 13Б
адрес для корреспонденции:
392021, г. Тамбов, ул. Клубная, д. 4
Тел.: 89106547216, факс: 8(4752)759290

ЖАЛОБА
о нарушении порядка организации и проведения торгов

23 ноября 2018г. на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №19з-18 (211118/0048974/01) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Рылеева, 83Г.

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений.

Организатор торгов: администрация города Тамбова Тамбовской области (через управление муниципального заказа и продаж администрации города Тамбова Тамбовской области).

Даты начала/окончания приема заявок на участие в аукционе: 26.11.2018г./24.12.2018г.

Дата определения участников аукциона: 25.12.2018г.

Дата, время и место проведения аукциона: 27.12.2018г. в 10.30 по адресу: 392001, г. Тамбов, ул. Гастелло, 32а, кабинет 322.

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Рылеева, 83Г.

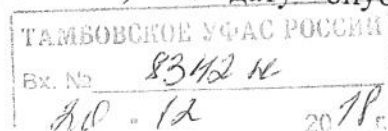
Кадастровый номер земельного участка: 68:29:0201001:11103.

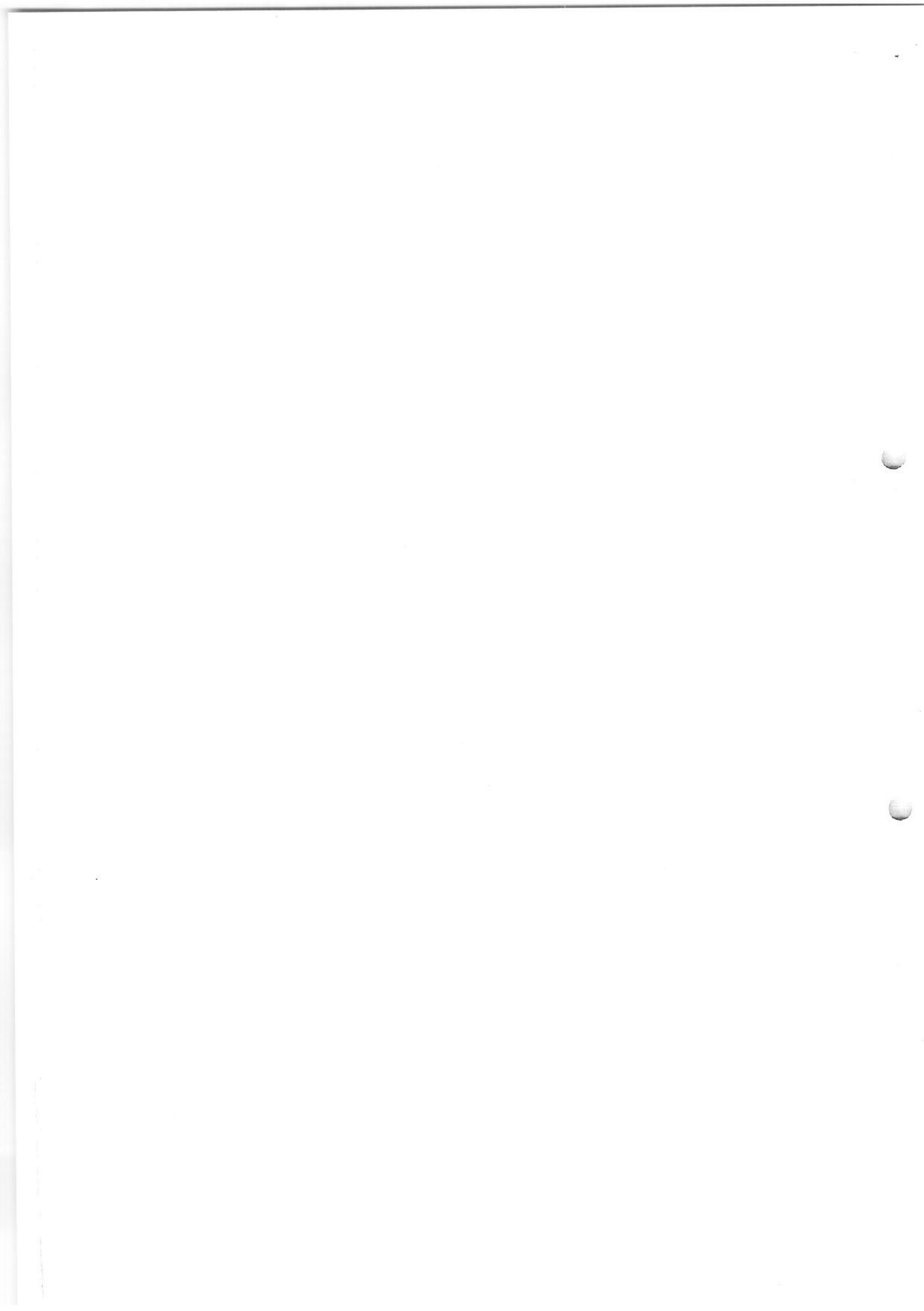
Начальная цена предмета аукциона: 603459 рублей.

Срок аренды: 18 месяцев.

Обнаружив указанное извещение о проведении торгов, ООО «Альфатранссервис» было намерено принять участие в торгах. Однако при ознакомлении с извещением и документацией к торгам ООО «Альфатранссервис» выявило несоответствие указанной документации действующему законодательству Российской Федерации.

В соответствии с ч. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о ... правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.





Согласно ч. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных п.п. 8, 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

П. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015г. №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» определены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, которые рассчитываются исходя из площади объекта, планируемого к строительству.

При ознакомлении с вышеуказанным извещением ООО «Альфатранссервис» выявило следующие несоответствия:

1. При максимальном проценте застройки в границах земельного участка, указанного в извещении, площадь планируемого к строительству объекта может варьироваться от 894,4 кв.м. (при строительстве одноэтажного здания) до 4472 кв.м. (при строительстве пятиэтажного здания).

Однако срок договора аренды определен в извещении исходя из площади здания до 1500 кв.м. и составляет 18 месяцев. Таким образом фактически победитель аукциона будет лишен возможности построить здание площадью более 1499 кв.м. при формальной возможности строительства здания площадью до 4472 кв.м.

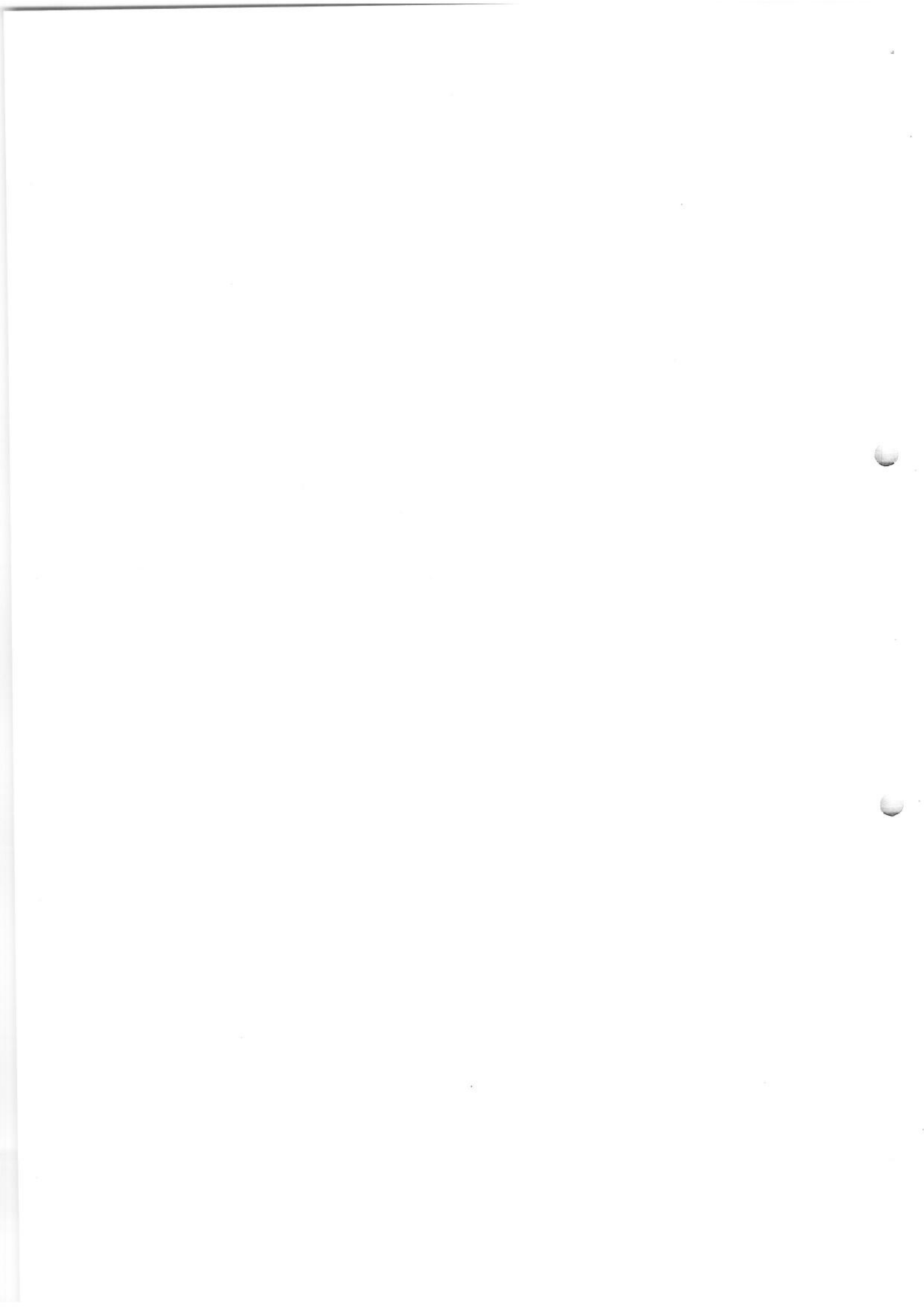
С учетом вышеизложенного организатором торгов не корректно установлен срок действия договора аренды в 18 месяцев.

2. В нарушение положений ч. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения извещение не содержит.

К извещению приложены технические условия холодного водоснабжения и водоотведения №3/132 от 30.07.2018г. Однако в п. 1 указанных технических условий указано, что данные технические условия не являются основанием для разработки проектной документации на строительство зданий и сооружений. Проектная документация разрабатывается на основании технических условий на подключение (технологическое присоединение), входящих в состав договора о подключении.

Технические условия №58/бааи на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения от 04.10.2018г. выданы на 70 рабочих дней (п. 6 технических условий). Таким образом срок действия указанных технических условий истечет 22 января 2019г. – т.е. спустя менее месяца с даты проведения аукциона.



Фактически победитель аукциона будет вынужден самостоятельно получать технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В целях реализации требований Федерального законодательства Российской Федерации в Минобороны России организована работа по установлению приаэродромных территорий. Карты (схемы), на которых отображены границы полос воздушных подходов и санитарно-защитные зоны аэродромов должны пройти процедуру согласования с высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

После согласования и утверждения карты (схемы), касающиеся в том числе аэродромов, расположенных на территории Тамбовской области, будут размещены на официальном сайте Минобороны России в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

До опубликования карт (схем) согласование размещения объектов капитального строительства в 30-километровой зоне от контрольной точки аэродрома осуществляется с собственником аэродрома с учетом ограничений, предусмотренных п.п. 58-60 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. №138.

В соответствии с Поручением Правительства Российской Федерации от 29.01.2018 № ДК-П9- и от 21.04.2018г. № ДК-П9-2331-427 в случае отсутствия опубликованных в соответствии с Федеральным законом карт (схем) полос воздушных подходов аэродрома согласование объектов строительства обеспечивается в границах тридцатикилометровой зоны от центральной точки аэродрома.

Определением по делу №304-КГ17-3959, А70-2706/2016 от 01.08.2017г. Верховный суд Российской Федерации установил, что отсутствие в схеме территориального планирования и на кадастровой карте нанесенных границ приаэродромной территории не освобождает от обязанности получения согласования собственника аэродрома на строительство в пределах 30 км. от контрольной точки аэродрома.

Таким образом, по смыслу вышеприведенных норм, обязанность получить согласование на строительство объекта недвижимости, по существу представляющее собой специальное разрешение, установлена вышеприведенным законодательством.

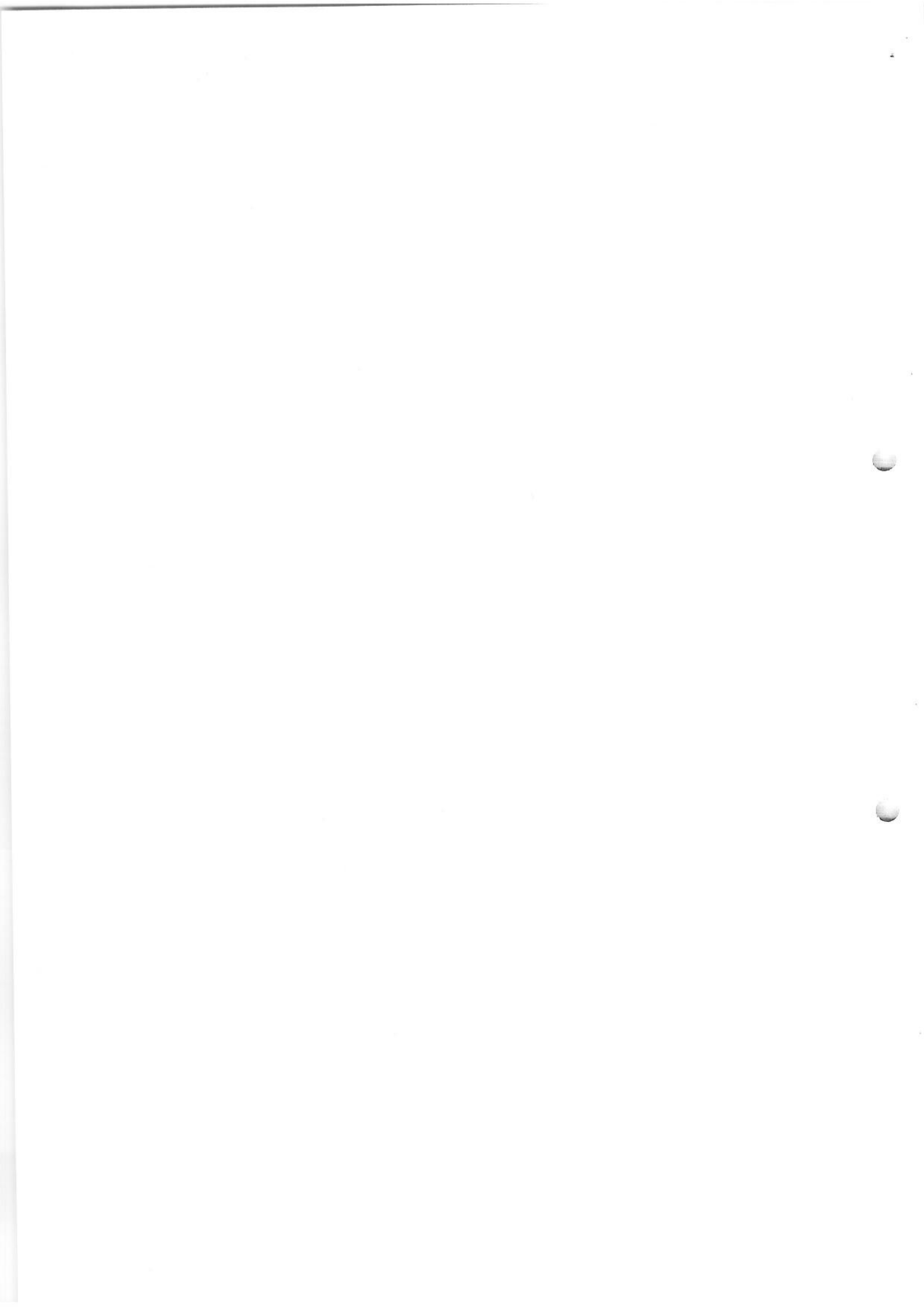
До настоящего времени карты (схемы) полос воздушных подходов военного аэродрома «Динарий» (г. Тамбов) не опубликованы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Схемы территориального планирования и кадастровая карта не содержат границ приаэродромной территории военного аэродрома «Динарий».

Таким образом с учетом вышеуказанных Поручений Правительства Российской Федерации и Определения Верховного суда Российской Федерации строительство зданий в пределах тридцатикилометровой зоны от центральной точки военного аэродрома «Динарий» подлежит согласованию с собственником аэродрома.

Земельный участок с кадастровым номером 68:29:0201001:11103, расположенный по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Рылеева, 83Г находится в пределах 30 км. от контрольной точки военного аэродрома «Динарий».

Следовательно строительство на указанном земельном участке возможно только при условии получения специализированного разрешения собственника военного аэродрома «Динарий». Однако извещение о проведении торгов не содержит соответствующего разрешения собственника аэродрома. При этом в извещении также не указано на необходимость получения указанного разрешения победителем аукциона.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу провести проверку указанных



обстоятельств, устранить нарушения, способствующие ущемлению прав ООО «Альфатранссервис», обязать организатора торгов привести извещение о проведении торгов и документацию по торгам в соответствие с законодательством Российской Федерации с продлением срока проведения торгов.

Приложение:

1. Копия извещения №19з-18 (211118/0048974/01);
2. Копия выписки из ЕГРН;
3. Копия технических условий №3/132 от 30.07.2018г.;
4. Копия технических условий №56/6ааи от 04.10.2018г.;
5. Копия решения об избрании генерального директора;
6. Копия приказа о вступлении в должность генерального директора.

Генеральный директор
ООО «Альфатранссервис»

