

000 "СЗ" ГАВАР ГРУПП

460008, Оренбургская область, г. Оренбург,
пер. Холмский, дом 3, офис 3.
ИНН 5610241782/КПП 561001001
ОГРН 1215600006148



ПАО Сбербанк
р/с 40702810646000015724
к/с 30101810600000000601 БИК 045354601
тел. 8-987-847-80-79,

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области
(Оренбургское УФАС России)
Адрес места нахождения: г. Оренбург, ул. Краснознаменная, 22
Почтовый адрес: 460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64
Телефон: (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

От ООО «СЗ «ГАВАР ГРУПП»

Жалоба на действия организатора аукциона
Администрацию муниципального образования Ивановский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области.

Ознакомившись с извещением на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>) извещение №22000042210000000003, лот №1, Обществом подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Организатор аукциона: Администрация муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области Почтовый адрес: 460528, Оренбургская область, Оренбургский район, с. Ивановка, ул. Кольцевая, дом 1а. Контактный телефон: (3532) 397548. адрес электронной почты:

Предмет аукциона: право на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 429472+/-214 кв.м. расположенной в селе Ивановка Ивановского сельсовета Оренбургский район Оренбургская область в границах незастроенной территории в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами
56:21:0903001:7147, 56:21:0903001:7148, 56:21:0903001:7149,
56:21:0903001:7150, 56:21:0903001:7151, 56:21:0903001:7152, 56:21:0903001:7153,
56:21:0903001:7154, 56:21:0903001:7155, 56:21:0903001:7156, 56:21:0903001:7157,
56:21:0903001:7158, 56:21:0903001:7159, 56:21:0903001:7160, 56:21:0903001:7161,
56:21:0903001:7162, 56:21:0903001:7163, 56:21:0903001:7164, 56:21:0903001:7165,
56:21:0903001:7166, 56:21:0903001:7167, 56:21:0903001:7168, 56:21:0903001:7169.

Считаю, что действия организатора аукциона нарушают требования Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ: и ограничивают мои права, как участника аукциона по нижеизложенным основаниям:

Во-первых: в ходе осмотра передаваемых по комплексному развитию территории земельных участков установлено, что территория, передаваемая по комплексному освоению частично непригодна для дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением земельных участков: блокированная жилая застройка (код 2.3), для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), так как на ней расположена стихийная свалка и котлованы, так же изъят грунт, что подтверждается материалами фотоотчета (приложение 5).

На правообладателе земельного участка лежит обязанность использовать его в соответствии с его целевым назначением

Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, влечет наложение административного штрафа (ч. 3 КоАП РФ Статья 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению)

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

абз. 2 использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

абз. 5 своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

При этом сроки освоения земельных участков установлен договором о комплексном развитии незастроенной территории и составляет 15 лет с даты заключения договора.

Таким образом, для осуществления строительства на участках, передаваемых по Договору о комплексном развитии территории Застройщику необходимо его привести в пригодное для начала строительства состояние: засыпать котлованы, устранить свалку мусора, а только потом приступать к строительству, в таком случае своевременно приступать к строительству, своевременно окончить строительство не представляется возможным.

В аукционной документации обязанностей Застройщика по приведению участков в состояние, которое позволяет их использовать по целевому назначению нет.

Во-вторых: согласно извещению Участниками аукциона может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Объем строительства в аукционной документации не указан.

Ссылки на документ или нормативно правовой акт, устанавливающий объем строительства в рамках комплексного развития незастроенной территории в аукционной документации нет.

Данное обстоятельство вводит участника аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в заблуждение относительно возможности признания его участником аукциона так как не ясно и то, какой объем документации по введенным в эксплуатацию объектам должны быть приложены к заявке.

В-третьих: указание на наличие полученных в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, только разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в целях определения опыта участия в строительстве объектов капитального строительства является существенным условием, ограничивающим круг участников аукциона.

Юридическое лицо (Застройщик) застраивающий территории индивидуальными жилыми домами или садовыми домами после завершения строительства подает Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (п. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Полагаем, что такой застройщик тоже имеет опыт участия в строительстве объектов капитального строительства, подтвержденный иным документом (Уведомлением о завершении строительства).

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. Соответственно и не требуется получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Полагаем, что такой застройщик тоже имеет опыт участия в строительстве объектов капитального строительства, подтвержденный иным документом (Декларация и проектная документация на объект капитального строительства).

Таким образом, Застройщик может иметь надлежащий опыт в строительстве основанный не только на актах ввода объектов в эксплуатацию.

Считаем, что указанное в аукционной документации условие по определению опыта участия в строительстве объектов капитального строительства выбрано произвольно, ограничивает конкуренцию, не соответствует положениям Градостроительного кодекса РФ.

В-четвертых: В абз.1 извещения указано, что администрация муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области приглашает к участию в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии территории, назначенном 17 февраля 2022 года, далее по тексту извещения дата и время проведения торгов: 17.02.2023 в 11.00, что не позволяет установить точную дату проведения торгов.

Считаю действия организатора аукционе неправомерными и явно ограничивающими конкуренцию.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Провести по настоящему заявлению проверку на предмет соблюдения законодательства администрацией муниципального образования Ивановский сельсовет Ивановского района Оренбургской области, привлечь должностных лиц администрации к ответственности.

2. Отменить аукцион и обязать устранить нарушения Администрацией муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Дата

подпись

ФИО

Приложения:

1. Копия документов, подтверждающих полномочия заявителя.
2. Извещение Администрации МО Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.
3. Проект договора о комплексном развитии территории
4. Постановление о проведении аукциона.
5. Фотоотчет осмотра территории.

Директор ООО «СЗ «ГАВАР ГРУПП»



