

Жалоба на действия заказчика

29.03.2022 в ЕИС (<https://torgi.gov.ru/>) заказчик разместил извещение N 290322/0221090/01 о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории земельного участка площадью 18,65 га (в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка в кадастровом квартале 74:34:1002091), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, на левом берегу реки Миасс.

1. В пункте 29 раздела 7 извещения о проведении аукциона указаны следующие градостроительные возможности и ограничения использования земельного участка: Территория, подлежащая комплексному развитию расположенная на левом берегу реки Миасс, в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка в кадастровом квартале 74:34:1002091 относится частично к территориальной зоне В4 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ В 4 ЭТАЖА И ВЫШЕ (МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В 4-5 ЭТАЖЕЙ И ВЫШЕ).

Согласно карте градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, утв. Решением Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 25.11.2011 N 1, территория, указанная в аукционной документации в территориальной зоне В4 не расположена, следовательно не может использоваться победителем аукциона для строительства многоквартирных домов в 4 – 5 этажей и выше. Территориальные зоны В1 В2, в которых расположен участок позволяют возводить только индивидуальные жилые дома и дома блокированной жилой застройки этажностью 1-2 этажа.

При этом, проектом договора о комплексном развитии территории, являющимся приложением № 5 к извещению о проведении аукциона установлена этажность жилой застройки – 25 этажей, минимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) на территории комплексного развития – 240 000 кв.м. Данное требование не может быть исполнено победителем аукциона с учетом фактических территориальных зон участка, что приведет к нарушению условий контракта.

2. В пункте 28 раздела 6 извещения о проведении аукциона содержится информация о расположении в границах участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка в кадастровом квартале 74:34:1002091 объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:34:1002090:33 (Российская Федерация, Челябинская область, г. Миасс, микрорайон № 7, назначение:

10.3. сооружения канализации, правообладатель: Акционерное общество «Миасский завод железобетонных конструкций»).

Проектом договора о комплексном развитии территории на победителя аукциона возложена обязанность решения вопроса о реконструкции указанного объекта недвижимости на стадии проектирования, согласования и утверждения проекта планировки территории.

При этом, данный пункт проекта договора нельзя признать законным, поскольку, подпунктом 3 пункта 1 статьи 65 ГрК РФ установлено, что комплексное развитие территории, может осуществляться в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории).

Учитывая, что объект недвижимости с кадастровым номером 74:34:1002090:33, расположенный в границах участка принадлежит на праве собственности третьему лицу, возложение обязанности на победителя аукциона по принятию вопроса о его реконструкции противоречит действующему законодательству.

Более того, Постановлением Администрации Миасского городского округа от 19.09.2021 № 4509 «О комплексном развитии незастроенной территории на левом берегу реки Миасс, в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка в кадастровом квартале 74:34:1002091 в пункте 2 сведений указано на отсутствие на участке объектов капитального строительства.

3. Пунктом 15 раздела 2 извещения о проведении аукциона установлена начальная цена предмета аукциона (цена права на заключение договора о комплексном развитии территории) - 56 315 000 (пятьдесят шесть миллионов триста пятнадцать тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 04.05.2021 N 701 "Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме", начальная цена предмета аукциона устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

Согласно пункту 19 раздела 3 извещения о проведении аукциона, арендная плата установлена в размере 915 347,00 рублей в год, следовательно начальная цена предмета должна быть равной $915\,347,00 \times 12 = 10\,984\,164,00$ рублей. Обоснование размера начальной цены предмета аукциона 56 315 000 рублей заказчиком в извещении не указано.

Кроме того, пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 04.05.2021 N 701 установлен порядок расчета арендной платы. Так, размер арендной платы в отношении указанного в пункте 2 настоящих Правил земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Извещение о проведении аукциона содержит ссылку на порядок расчета заказчиком арендной платы, а именно: расчет подготовлен на основании Закона Челябинской области № 257-ЗО от 24.04.2008 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов»; Решения

Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области № 5 от 23.06.2017г., приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области № 180 –П от 09.11.2020г., что противоречит установленному законодательством порядку.

4. Земельный участок, являющийся предметом аукциона расположен на левом берегу реки Миасс. С одной стороны вдоль участка проходит железная дорога, с другой стороны протекает река. Единственными путями прохода и проезда на участок являются два моста, проходящие через реку Миасс. Один мост пешеходный, другой для проезда автомобильного транспорта. Техническое состояние и максимальная нагрузка автомобильного моста в настоящее время не позволяет использовать его для проезда тяжелой строительной техники, провоза строительных материалов, а также проезда легковых автомобилей с учетом увеличения их количества после освоения участка (исходя из требований договора о комплексном развитии территории о минимальной площади застройки – 240 000 кв.м. (дополнительно минимум 10 000-15 000 жителей)).

Сведения о реконструкции, либо строительстве нового моста заказчиком в аукционной документации не указаны.

На основании вышеизложенного, считаю, что извещение о проведении аукциона о комплексном развитии территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка в кадастровом квартале 74:34:1002091 составлено с нарушением законодательства, и ведет к невозможности исполнения контракта победителем аукциона, нарушая тем самым его права и законные интересы.

Приложение:

1. Выкопировка из карты градостроительного зонирования.
2. Фототаблица расположения земельного участка и подъездных путей на публичной кадастровой карте.
3. Выписка из Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, утв. Решением Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 25.11.2011 N 1.
4. Постановление Администрации Миасского городского округа от 19.09.2021 № 4509