

Тюсеве
не рассмотрено

Руководителю Астраханского УФАС России
Н.С.Меркулову

Богатт
г.Астрахань, ул.Шаумяна, 47

Балтыковой

Заявитель: Писаренко Галина Валерьевна,
проживающей по адресу: г.Ахтубинск,
ул.Щербакова, д.20, кв.12

89171779433 info@ctvetiahtybinsk.ru

На рассмотрении

Организатор торгов: Администрация
муниципального образования «Город
Ахтубинск»

416506, Астраханская область, Ахтубинский
район, город Ахтубинск, улица Щербакова,
14, тел. 8 (85141)3-75-32,
mo.ahhtubinsk@mail.ru www.adm-
akhtubinsk.ru

и 6.03.2023

не 19/30

27 ФЕВ 2023

Жалоба

Организатором торгов - Администрацией муниципального образования г.Ахтубинск размещен аукцион по продаже земельного участка на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> Извещение №22000076230000000082, лот №3 от 25.01.2023. Начальная цена 160 454,00 руб.

Согласно описанию предметом торгов является земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск», с кадастровым номером: 30:01:150103:2938, площадью 700 кв.м, расположенный по адресу (адресному ориентиру): Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Конструкторская, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка. Разрешенное использование земельного участка: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), обременения и ограничения использования земельного участка – на земельном участке расположен объект, имеющий признаки ОКС, сведения о котором не внесены в ЕГРН.

Основание проведения торгов - Постановление администрации муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от «16» января 2023 № 19 «О проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона на право заключения договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск».

При этом отсутствует в нормативных актах такая квалификация объекта

Астраханское УФАС России
ИЖОБЯЗНИК № 1199
07 02 2023

как «объект, имеющий признаки ОКС». Следовательно, отсутствует правовая неопределенность последствия принятия участия в торгах и реализаций прав в отношении объекта торгов, притязаний на объект иных лиц, определения начальной цены предмета торгов.

Вместе с этим, объект имеющий признак ОКС, представляет собой двухэтажное здание автомоечного комплекса (6 боксов, магазин, зал ожидания, верхний этаж сдается под фитнес-центр).

В извещении не указано, является ли данный объект незаконной, самовольной постройкой, или же данный объект принадлежит какому-либо лицу, а также не указаны основания возникновения такого права и его срок. Не указаны размеры строения, его технические характеристики, сведения о подключении к инженерным сетям.

П.4.2.1 проекта договора установлено, что арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями настоящего договора.

П.5.2 проекта договора определено, что при невыполнении обязательств, предусмотренных п. 4.2.1, 4.2.2. (в случае заключения договора на срок более 1 года), 4.2.4 - 4.2.11 настоящего договора, АРЕНДАТОР уплачивает в местный бюджет штраф в размере 10 % годовой арендной платы.

Однако, ни проектом договора, ни извещением о проведении торгов не указано целевое назначение земельного участка (разрешенное использование — не есть целевое назначение земельного участка)

Также обращаем внимание, что согласно извещения предоставляются права на земельный участок, находящийся в зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-3.

В соответствии с п.5.1 Свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

В жилых зонах размещаются объекты:

- многоквартирные жилые здания согласно СП 54.13330 (многоэтажные, средней и малой этажности), отдельно стоящие и блокированные;
- высотные жилые здания согласно СП 267.1325800;
- многоквартирные жилые дома согласно СП 55.13330 (малой этажности, индивидуальные и блокированные);
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания населения с учетом требований раздела 10, СП 2.1.3678, приложения В СП 54.13330.2016;
- здания для временного проживания по СП 257.1325800, СП 376.1325800 и др.;
- гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам;
- религиозные организации для населения;
- многофункциональные здания и комплексы согласно СП 160.1325800.

Допускается размещать религиозные организации, отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не

более 0,5 га, а также малые предприятия, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия) за пределами установленных границ участков этих объектов.

Примечание - К жилым зонам относятся также территории ведения гражданами садоводства и огородничества, крестьянские (фермерские) хозяйства [5], расположенные в границах городских и сельских населенных пунктов. Развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур этих территорий необходимо предусматривать с учетом возможности постоянного проживания граждан на этих территориях.

Исходя из чего, не предусмотрено расположение в жилой зоне объектов дорожного сервиса.

Проведение аукциона невозможно в отношении земельного участка при несвободном от зданий, строений сооружений, статус которых и правообладатели не определены.

Если это самовольная постройка, то для определения обязанностей лица, с которым будет заключен договор аренды земельного участка, будет ли возложена обязанность по сносу ОКС или по приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, такая информация отсутствует.

До установления таких сведений проведение торгов не соответствует законодательству.

Кроме того, проведение аукциона в рассматриваемом случае может повлечь ограничение количества участников торгов, вызванное несоответствием документацией установленным законодательством требования и необнародованием в полном объеме необходимой информации органом местного самоуправления, а также возложением на победителя торгов обязанностей, несвязанных с предметом торгов и не объявленных при их проведении.

Такие действия свидетельствует о недобросовестности поведения организатора торгов, ограничении числа потенциальных участников аукциона и создает необоснованное преимущество владельцу (собственнику) размещенных объектов, снос которых не осуществлен.

Подобное бездействие органа местного самоуправления - непринятии мер по освобождению земельного участка свидетельствует о согласованных действиях администрации муниципального образования "Город Ахтубинск", направленные на координацию действий и ограничение конкуренции при проведении торгов.

Совершение действий при проведении торгов, которые могут повлечь ограничение количества участников торгов, создание преимущественных условий участия в торгах, являются нарушением ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Вместе с этим такая информация не доведена до участников торгов, что нарушает установленный правила и порядок проведения аукциона в отношении указанного выше земельного участка.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие)

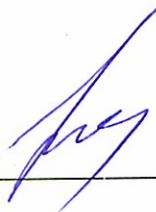
организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Отсутствие достоверной информации в отношении земельного участка, необнародование в полном объеме информации о находящемся на нем объекте, имеющего признаки ОКС, нарушает права на получение достоверной информации о предмете торгов, что влечет значительные экономические риски для меня в части затрат на освобождение земельного участка, нарушает порядок организации и проведения таких торгов.

На основании вышеизложенного, прошу рассмотреть данное заявление, выдать предписание об отмене аукциона (извещение №22000076230000000082, лот №3), приостановив срок подачи заявок на участие в торгах до вынесения Астраханским УФАС России по результатам рассмотрения настоящего заявления.

Приложение:

1. Извещение о проведении торгов
2. Проект договора



Писаренко Г.В.
27.02.2023.