

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«Экспертиза»**

454084. Челябинск ул. Каслинская, дом 5  
ИНН 7447133821 КПП 744701001  
ОГРН 1087447008550  
Расчетный счет 40702810907250004242  
в Тракторозаводском ф-ле ОАО «Челиндбанк»

для писем: 454084, г. Челябинск, Каслинская, 5  
тел. +7 9322310414, +7 9322310415  
Электронная почта: info@e-xp.ru

Исх. № ЖСП-4/24  
от «18» 02 2014 г.  
На № \_\_\_\_\_

Руководителю УФАС России  
по Челябинской области  
Козловой А.А.

### ЖАЛОБА

На официальном сайте Администрации г. Челябинска в информационно-телекоммуникационной сети Интернет размещено информационное сообщение, согласно которому Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в соответствии с распоряжением заместителя Главы Администрации города, председателя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска от 09 октября 2013 года № 614-В объявляет о проведении открытого по составу участников, форме подачи заявок и предложений о цене аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 20, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Местоположение земельного участка: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 20.

Кадастровый номер: 74:36:0000000:48352

Площадь земельного участка: 361 853 кв.м.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) утверждена постановлением Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п «Об утверждении документации по планировке территории» (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: Новоградский проспект, проспект Героя России Родионова Е.Н., ул. Академика Королева, западная граница города в Центральном районе города Челябинска».

Условия аукционной документации, а также проекта договора аренды содержат в себе противоречивые требования относительно разработки документации по планировке и межеванию территории.

управление  
Федеральной антимонопольной службы  
по Челябинской области  
"18" 02 2014  
Подпись: \_\_\_\_\_

*Заводской М.А.  
03.03.14  
Савельев*

*Савельев М.В.  
[подпись]*

1) В информационном сообщении указано, что документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) утверждена постановлением Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п «Об утверждении документации по планировке территории» (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: Новоградский проспект, проспект Героя России Родионова Е.Н., ул. Академика Королева, западная граница города в Центральном районе города Челябинска».

В силу п. 4.5.1 проекта договора аренды подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка осуществляется в срок 2 (два) года с момента заключения договора аренды. Подача заявления об издании акта органа местного самоуправления о разработке проекта планировки территории осуществляется арендатором на имя Главы Администрации города Челябинска, в порядке, предусмотренном ст.45 Градостроительного кодекса РФ.

В информационном сообщении и п. 6.3.2. проекта договора указано, что в случае наличия разработанной и утвержденной до заключения договора аренды в установленном законом порядке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) и отклонения документации по планировке территории, разработанной и представленной арендатором в срок установленный договором, от утверждения Главой Администрации города Челябинска, в соответствии с п. 13 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ, арендатор имеет право при дальнейшем освоении земельного участка и выполнении условий договора аренды руководствоваться документацией по планировке территории, ранее утвержденной Администрацией города Челябинска. О реализации данного права Арендодатель уведомляется Арендатором в письменном виде в срок 10 (десяти) дней со дня отклонения Главой Администрации города Челябинска от утверждения разработанной и представленной Арендатором документации по планировке территории.

Пункт 6.4.7 проекта договора аренды возлагает на Арендатора императивную обязанность разработать документацию по планировке территории в границах Участка в установленный настоящим Договором срок.

Таким образом, указанные выше пункты проекта договора находятся в противоречии друг с другом, поскольку одновременно возлагают на Арендатора императивную обязанность разработать документацию по планировке территории, в то же время предоставляя право при дальнейшем освоении земельного участка и выполнении условий договора аренды руководствоваться документацией по планировке территории, ранее утвержденной Администрацией города Челябинска.

Возможность строительства объектов на основании ранее утвержденной градостроительной документации противоречит ст. 38.2 Земельного кодекса РФ, поскольку подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, является одним из необходимых этапов комплексного освоения.

Пунктами 4.5., 4.5.1 проекта договора предусмотрено, что подготовка проекта планировки и проекта межевания территории является первым этапом в реализации комплексного освоения земельного участка.

2) В отношении земельного участка постановлением Администрации города Челябинска от 01.02.2010 № 16-п утверждена документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) микрорайона № 20 жилого района № 6 Северо-Запада в границах: Комсомольский проспект, ул. Татищева, проспект Героя России Родионова Е.Н., ул. Академика Макеева - в Центральном районе города Челябинска. Указанное постановление не отменено и является действующим. **Однако сведения о наличии данной документации по планировке и межеванию территории отсутствуют в аукционной документации.**

ООО «Экспертиза» обращалось в Администрацию г. Челябинска (письмо от 23.09.2013 № ЭКСП-4/91) с просьбой предоставить указанный проект планировки. **Однако проект планировки до настоящего времени не предоставлен.**

3) Аукционная документация не содержит в себе полный состав проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: Новоградский проспект, проспект Героя России Родионова Е.Н., ул. Академика Королева, западная граница города в Центральном районе города Челябинска, утвержденного постановлением Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п.

Утвержденная документация по планировке территории является основанием для дальнейшего архитектурно-строительного проектирования отдельных объектов капитального строительства и не имея сведений об объектах, которые запланированы к строительству, и отсутствие полного состава проекта не позволяет потенциальным участникам аукциона принять решение об участии в нем.

ООО «Экспертиза» обращалось в Администрацию г. Челябинска (письмо от 23.09.2013 № ЭКСП-4/89) с просьбой предоставить указанный проект планировки. **Однако проект планировки до настоящего времени не предоставлен.**

4) В информационном сообщении о проведении аукциона указано, что для участия в аукционе заявитель должен предоставить документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды, которого приобретается на аукционе.

В отношении земельного участка действует градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Челябинской городской Думы №37/13 от 09.10.2012 № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы».

Однако аукционная документация не содержит в себе правила землепользования и застройки.

Указанные выше нарушения могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

5) В аукционной документации отсутствует информация из генерального плана Челябинского городского округа. Генеральный план является основополагающим документом территориального планирования и определяет градостроительную политику муниципального образования.

**ООО «Экспертиза» обращалось в Администрацию г. Челябинска (письмо от 23.09.2013 № ЭКСП-4/93) с просьбой предоставить информацию из генерального плана г. Челябинска. Указанная информация не предоставлена до настоящего времени.**

обращалась с заявлением в Советский районный суд г. Челябинска с требованием предоставления информации из Генерального плана г. Челябинск.

Решением Советского районного суда г. Челябинска от 04.12.2013 требования удовлетворены в полном объеме:

- решение Администрации г. Челябинска об отказе в предоставлении информации по заявлению от 27.08.2013, изложенное в информационном сообщении, размещенном на официальном сайте Администрации г. Челябинска в сети Интернет признано недействительным;

- на Администрацию г. Челябинска возложена обязанность в десятидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу предоставить информацию из раздела III «Документы территориального планирования муниципального образования, материалы по их обоснованию» информационной системы обеспечения градостроительной деятельности - «Основные направления развития инженерной инфраструктуры, М 1:25000» Генерального плана г. Челябинска, утвержденного решением Челябинской городской Думы от 30.12.2003 № 32/3.

**Несмотря на вынесенное судом решение до настоящего времени указанная документация не предоставлена.**

**Данные обстоятельства не позволяют ООО «Экспертиза» принять решение об участии в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 20, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, поскольку в данном случае невозможно было оценить ситуацию о состоянии инженерно-технического обеспечения территории, на которой расположен микрорайон №20.**

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу (ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона. (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного,

**ПРОШУ:**

- принять к рассмотрению настоящую жалобу и провести проверку законности действий организатора аукциона на предмет соблюдения требований действующего законодательства при организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 20, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- приостановить проведение торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Приложение:

- информационное сообщение о проведении аукциона на 10л.;
- проект договора аренды на 7л.

Директор

