

**Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестиционная компания «КАПИТАЛ»**

Исх. № 214 от 18.03.2014 г.

Управление
Федеральной антимонопольной службы
Челябинской области
Руководителю
Козловой А.А.
454000, г. Челябинск, пр. Ленина, 59

На официальном сайте администрации Копейского городского округа (www.kopeysk-okrug.ru) и официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 240214/0054540/01 Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области о проведении 24 марта 2014 года аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На аукцион выставлены 3 лота:

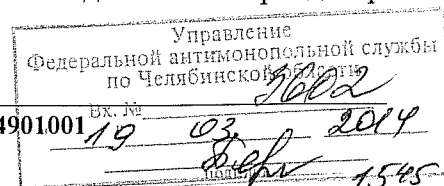
- 1) лот № 1 – с севера – земли общего пользования; с востока красная линия пр. Славы; с юга граница земельного участка восточной части микрорайона, кадастровый номер 74:30:0103006:124 и граница земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103006:1235; с запада - граница земельного участка технической школы РОСТО;
- 2) лот № 2 – с севера – граница земельного участка северо-западной части микрорайона «Афон»; с востока – красная линия пр. Славы; с юга – спортивная площадка ОАО «КМЗ», территория дворца культуры имени С.М. Кирова; с запада – граница земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103006:1235;
- 3) лот № 3 – с севера – граница земельного участка северо-западной части микрорайона, кадастровый номер 74:30:0103006:126; с востока – граница земельного участка восточной части микрорайона, кадастровый номер 74:30:0103006:124; с юга – земельный участок свободный от застройки; с запада - граница земельного участка технической школы РОСТО.

В соответствии с п.п.2, 3, 8 ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.06 г, № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным органам или организациям запрещается осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Считаем, что организатором торгов допущены нарушения действующего законодательства РФ, которые приводят к ограничению конкуренции и нарушению прав собственников недвижимого имущества:

1. Согласно п.1 ст. 30.2. Земельного кодекса РФ земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. В соответствии с вышеуказанной нормой комплексное освоение включает в себя подготовку документации по планировке территории.

Документация по планировке территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения, обязан подготовить арендатор земельного участка (п.3 ст.30.2, п.п.6 п.3 ст. 38.2 ЗК РФ).



Однако документация по планировке территории жилого микрорайона «Афон», которая включает в себя все 3 лота, выставленных на торги, утверждена и отображена на официальном сайте администрации Копейского городского округа (www.kopeysk-okrug.ru).

Утвержденная документация по планировке территории является основанием для дальнейшего архитектурно-строительного проектирования отдельных объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного считаем, что при наличии утвержденной документации по планировке территории на вышеуказанные земельные участки (лот №№ 1-3) комплексное освоение указанных земельных участков не представляется возможным.

Торги же могут быть проведены только в отношении земельных участков для строительства отдельных объектов капитального строительства, тем более утвержденным проектом планировки разработан проект межевания территории под каждый объект, что будет способствовать привлечению большого количества участников торгов и созданию конкурентной среды.

Кроме того, предметом торгов при комплексном освоении, является начальная цена права на заключение договора аренды, тогда как торги в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ ведутся в отношении размера арендной платы. Продажа права на заключение договора аренды при наличии утвержденной документации по планировке нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, ограничивает количество участников торгов.

Также следует отметить, что в соответствии с п.5 ст. 30.2 ЗК РФ после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков арендатор имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду. Наличие документации по планировке территории, следовательно, невозможность ее утверждения в установленном порядке, нарушает право арендатора, предусмотренное вышеуказанной нормой.

2. В нарушение п.п. 1 п.3 ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ в информационном сообщении (извещении) отсутствует информация об обременениях земельных участков. Вместе с тем, согласно публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru>) при просмотре базовой карты в виде космических снимков “ESRI”, при просмотре общедоступного информационного источника «2ГИС» (<http://2gis.ru/>) и фактическом осмотре земельных участков выявлено расположение 19 частных жилых домов.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ Граждане, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Регистрация договора, заключенного по результатам проведения открытого аукциона, приведет к нарушению прав собственников строений расположенных на земельных участках и как следствие судебным спорам между Администрацией Копейского ГО в лице Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области, Победителями аукциона и собственниками строений. Следствием не отображения достоверной информации будет невозможность использования земельных участков в целях комплексного жилищного строения, из-за законных прав третьих лиц, судебных споров, в результате которых истечет срок аренды земельных участков, и победители аукциона потеряют право пользования данными земельными участками.

Данный аукцион подпадает под ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ и ст.30 Земельного кодекса РФ.

3. Так как Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), то согласно подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, действия Организатора торгов, связанные с неопубликованием технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение (технологическое присоединение), являются нарушением порядка проведения Аукциона (извещении № 240214/0054540/01 о проведении аукциона от 24.03.2014 по Лотам № 1; № 2; № 3) и противоречат подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным органам или организациям запрещается осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно 4.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии со ст.23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольный орган осуществляет полномочия по недопущению действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства, в том числе, при проведении: торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, просим:

- 1) принять жалобу к рассмотрению;
- 2) признать действия организатора торгов при организации аукциона по извещению № 240214/0054540/01, который будет проводиться 24 марта 2014 года по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, для комплексного освоения в целях жилищного строительства незаконными;
- 3) принять решение об аннулировании торгов;
- 4) до принятия решения по жалобе приостановить проведение аукциона.

Приложения:

1. Выкопировка из проекта планировки микрорайона «Афон»,
2. Распечатка с общедоступного информационного источника «2ГИС» (<http://2gis.ru/>) с отображением частного сектора на реализуемых земельных участках,
3. Извещение о проведении аукциона № 240214/0054540/01

Директор ООО ИК «КАПИТАЛ» _____