

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-4/38
от «10» 04 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 05 ноября 2013 года № 693-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 № 19-1, для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

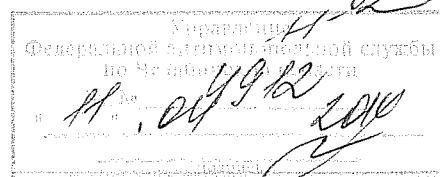
Местоположение земельного участка: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 19-1.

Кадастровый номер: 74:36:0000000:48351

Площадь земельного участка: 274 257 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.



1) 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.

21.03.2014 в ООО «Экспертиза» поступил ответ на указанное письмо, в котором в предоставлении информации отказано в связи с тем, что запрашиваемые сведения отнесены к сведениям составляющим государственную тайну и для их получения необходимо предоставить соответствующую лицензию, аттестат соответствия на объект информатизации, а также подтвердить наличие режимно-секретного отдела.

Однако, ранее директор ООО «Экспертиза» [REDACTED], обращалась с заявлением в Советский районный суд г. Челябинска с требованием предоставления информации из Генерального плана г. Челябинска.

Решением Советского районного суда г. Челябинска от 04.12.2013 требования [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

При этом судом отклонены доводы Администрации г. Челябинска о том, что запрашиваемая информация является государственной тайной и установлено, что генеральный план является общедоступным документом и сведения из него должны быть предоставлены по запросу любого лица.

Несмотря на вынесенное судом решение до настоящего времени Администрация г. Челябинска не предоставляет информацию из Генерального плана г. Челябинска со ссылкой на то, что данные сведения являются государственной тайной.

Таким образом, бездействие Администрации г. Челябинска по непредоставлению общедоступной информации и отнесение ее к сведениям составляющим государственную тайну, создает препятствия для свободного участия субъектов рынка в аукционе.

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 № 19-1, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, поскольку

в данном случае невозможно оценить ситуацию о состоянии инженерно-технического обеспечения территории, на которой расположен микрорайон № 19-1.

Отсутствие информации о местоположении существующих сетей водоснабжения (водоотведения) и информации о ресурсоснабжающих организациях не позволило проработать оптимальный вариант возможного подключения объектов в микрорайоне № 19-1, а также проанализировать варианты строительства собственных сетей и очистных сооружений, что вероятно существенно снизило бы затраты реализации проекта застройки микрорайона и обозначило бы выгоды участия в аукционе.

2) 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.

21.03.2014 в ООО «Экспертиза» поступил сопроводительное письмо № 40-10844/гп с которым направлен основной чертеж проекта планировки и проекта межевания территории. Полный комплект документации по планировке и межеванию территории не предоставлен до настоящего времени.

При этом указанная документация не предоставляется Администрацией г. Челябинска по тем же основаниям, что и информация из Генерального плана г. Челябинска, то есть по мотиву ее отнесения Администрацией г. Челябинска к сведениям, составляющим государственную тайну.

3) 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 приобретает 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.

4) 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.

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

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 № 19-1, 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 4л.;
- решение Советского районного суда г. Челябинска от 04.12.2013 на 4л.;

- письмо ООО «Экспертиза» от 23.09.2013 № ЭКСП-4/93 на 1л.;
- письмо ГУАиГ г. Челябинска от 01.10.2013 № 40-10844/гп на 1л.;
- письмо ООО «Экспертиза» от 23.09.2013 № ЭКСП-4/89 на 1л.;
- копия доверенности представителя на 1л.

Директор

