

**В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Курской области**  
305000, г. Курск, ул. Марата, 9

**Заявитель: З И . Е**

;  
;  
;

**Организатор торгов: Администрация города Дмитриева  
Курской области**  
307500, Курская область, г. Дмитриев,  
ул. Ленина, 45

22.11.2018 г.

### **Жалоба**

Согласно информационному сообщению на официальном сайте (torgi.gov.ru) были объявлены торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка:

Лот №1

- площадью 1398 кв.м., из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 46:05:120130:133, расположенный по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома № 77, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Аукцион назначен на 16.11.2018 года.

Начальная цена предмета аукциона: Лот №1 – 17127 рублей 74 копейки.

Задаток в размере 100 % начальной цены предмета аукциона, что составляет: Лот №1 - 17127 рублей 74 копейки.

Организатор аукциона - Администрация города Дмитриева Курской области.

Начало приема заявок на участие в аукционе объявлено на 12.10.2018 г., окончание 12.11.2018 г.

Срок действия договора аренды – 20 лет.

По вышеуказанному лоту 12.11.2018 г. представителем по доверенности № 36 АВ 2658500 от 18.10.2018г. Г. . . . . Ге . . . . . : В . . . . . , действующим в интересах За . . . . . И . . . . . Е . . . . . была подана заявка на участие в открытом аукционе с оплатой задатка и приложением документов: платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка; копия паспорта.

Согласно протоколу № 5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 16.11.2018г. победителем аукциона признана Н . . . . . Т . . . . . В . . . . .

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Согласно с п. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Организатором торгов нарушены вышеприведенные нормы Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ. Извещение и аукционная документация не содержат сведений о предельно допустимых параметрах строительства объекта капитального строительства, притом, что вид разрешенного использования земельного участка предусматривает строительство объекта капитального строительства. Кроме того, в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроках действия технических условий и о плате за подключение.

В соответствии с пп. 3, пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;

- в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, вышеуказанный земельный участок не мог быть предметом аукциона. Организатором торгов существенно нарушены положения пп. 4 п. 21, пп. 3, пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие сведений о предельных параметрах разрешенного строительства, помимо указанных выше нарушений ставит под сомнение правомерность срока, на который будет заключен договор аренды.

Согласно пп. 7 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для

выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. N 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

При этом указанные сроки зависят, в том числе от площади объекта капитального строительства, то есть срок аренды земельного участка, являющийся предметом аукциона не мог быть установлен без наличия сведений о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В связи с тем, что извещение не содержит сведений о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, то срок аренды, указанный организатором торгов, а именно 20 лет, не может быть признан правомерным.

Все вышеприведенное в совокупности свидетельствует о том, что торги проведены с грубейшими нарушениями требованиями действующего законодательства, и в связи с этим результаты торгов не могут быть признаны законными.

На основании изложенного, руководствуясь положениями ЗК РФ, ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **Прошу:**

1. Провести внеплановую проверку по извещению № 121018/6035672/02.
2. Отменить открытые аукционные торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка: площадью 1398 кв.м., из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 46:05:120130:133, расположенный по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома № 77, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Лот №1).
3. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133.

#### **Приложение:**

1. Извещение № 121018/6035672/02.
2. Копия заявки от 12.11.2018г.
3. Копия платежного поручения № 4823915 от 09.11.2018г.
4. Копия протокола № 5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 16.11.2018г.

\_\_\_\_\_ Зε

**И.Е.**