

Луг 1

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Республике Крым и
г. Севастополю**

Отдел в г. Севастополе

Адрес: 299011, город Севастополь, улица
Ленина, 48

Заявитель:

Марталова Ирина Александровна

Место нахождения: город Севастополь

Почтовый адрес: ул. Гранатная дом 18

Адрес электронной почты:

Телефон: +79781066512

Заявление в отношении:

Уполномоченный орган, организатор аукциона -
Департамент по имущественным и земельным
отношениям города Севастополя.

Место нахождения: 299011, г. Севастополь, ул.
Советская, д. 9.

Почтовый адрес: 299011, г. Севастополь, ул.
Советская, д. 9.

Адрес электронной почты: dizo@sev.gov.ru.

Контактное лицо: Шаронов Дмитрий
Михайлович.

Контактный телефон: (8692) 54-50-72.

+7 (978) 995-46-13

Информация об аукционе: размещена на
официальном сайте в сети «Интернет» для
размещения информации о проведении торгов:
www.torgi.gov.ru извещение 150518/11230911/05
от 15.05.2018

ЖАЛОБА

**на проведение аукциона по извещению о проведении аукциона на
право заключения договора аренды земельного участка, размещенного на
официальном сайте www.torgi.gov.ru 15.05.2018 №150518/11230911/05**

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на
Уполномоченный орган, организатор аукциона - Департамент по имущественным и
земельным отношениям города Севастополя. Место нахождения: 299011, г.
Севастополь, ул. Советская, д. 9. Почтовый адрес: 299011, г. Севастополь, ул.

Вх. №	2141
« 06 »	07 2018 г.
Подпись	

Советская, д. 9. Адрес электронной почты: dizo@sev.gov.ru. Контактное лицо: Шаронов Дмитрий Михайлович. Контактный телефон: (8692) 54-50-72. +7 (978) 995-46-13 при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 91:04:000000:105, категория земли: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))" (код 4.2); "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6). Площадь 31643 кв.м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: г. Севастополь, Нахимовский район, в районе ул. Горпищенко (Лот №1).

Извещение № 150518/11230911/05 (далее – Извещение) содержит информацию о проведении открытого аукциона 28.06.2018 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 91:04:000000:105, категория земли: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))" (код 4.2); "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6). Площадь 31643 кв.м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: г. Севастополь, Нахимовский район, в районе ул. Горпищенко (Лот №1).

Правообладатель (правообладатели): Субъект Российской Федерации – город федерального значения Севастополь.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков на указанном земельном участке предусмотрено строительство жилых зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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 подключений (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Согласно Извещению ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Параметры максимально и (или) минимально допустимого разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Согласно Генеральному плану города Севастополя, утвержденному решением сессии Севастопольского городского Совета № 4114 от 13.12.2005 г., испрашиваемый земельный участок, по функциональному назначению расположен в проектируемой зоне общественной застройки общегородского и районного значения, частично в зоне много- и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определяется в расчетах при разработке документации по планировке территории. Высотные параметры зданий, строений и сооружений не регламентируются для объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Предельное количество этажей для многоквартирной многоэтажной жилой застройки составляет 9 этажей и выше, для многоквартирной средней этажности – от 5 до 8 этажей.

Согласно «Региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя», утвержденных постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП:

- нормативная минимальная жилищная обеспеченность для многоквартирной жилой застройки составляет 28 кв. м/чел;
- нормативный коэффициент плотности застройки для многоквартирной застройки средней этажности составляет 0,15; для многоквартирной многоэтажной жилой застройки составляет 0,17;
- плотность населения составляет 300 чел/га;
- нормативное количество мест в школах - 102 мест на 1000 жителей;
- нормативное количество мест в детских садах - 39 мест на 1000 жителей.

Согласно письма **Управление охраны объектов культурного наследия города Севастополя** на указанном земельном участке объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

Согласно протоколу проведения итогов аукциона по аренде земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя от 28.06.2018г. в ходе процедуры проведения аукциона по Лоту № 1 победителем признан участник с номером № 1 ООО «Альфагруппинвест».

Вместе с тем, с земельным участком с кадастровым номером 91:04:000000:105 граничит земельный участок с кадастровым номером 91:04:001021:10 площадью 2478 кв. м по адресу: г. Севастополь, по ул. Горпищенко, 155

Согласно открытым сведениям, размещенным на публичной кадастровой карте по ссылке:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=3738231.639567645&y=5554933.21251367&z=20&text=44%2C575558%2033%2C581179&type=1&app=search&opened=1>

Данный земельный участок относится к категории земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства.

Согласно статьи 87 Земельного Кодекса РФ землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

При этом в состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных объектов, пунктов хранения радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов включаются зоны с особыми условиями использования земель.

Охранные и санитарно-защитные зоны. Охранные и санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Установление охранных зон необходимо для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования и эксплуатации объектов, сооружений и других устройств инженерной инфраструктуры. Размеры и характер использования земельных участков (частей земельных участков) охранных зон определяются особенностями охраняемых объектов.

Установление санитарно-защитных зон необходимо при использовании земель специального назначения, связанных с вредным характером производственной деятельности расположенных на них объектов, для обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами, создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Санитарно-защитная зона организуется собственниками промышленных производств на основании проекта организации санитарно-защитных зон разработанным, согласованным и утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 года № 52-ФЗ «О санитарноэпидемиологическом благополучии населения», требованиями санитарноэпидемиологических правил и нормативов «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», с учетом положений

генерального плана города Севастополя, проектов планировки и других видов градостроительной документации.

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий и натурных исследований - в соответствии с требованиями санитарноэпидемиологических правил и нормативов «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов СанПин 2.2.1/2.1.1,1200- 03». Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не рассматриваются как резервная территория объекта и не используется для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Земельные участки, включенные в состав охранных и санитарно защитных зон, не изымаются у землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, но в их границах вводится особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

В устанавливаемых санитарно-защитных зонах земельных участков, не допускается размещение:

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств, лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 предельно-допустимой концентрации для атмосферного воздуха; - предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарнозащитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности;
- спортивных сооружений, парков образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны;
- **жилой застройки, включая отдельные жилые дома, ландшафтнорекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки**

Вместе с тем, организатор аукциона намеренно умолчал о наличии ограничения прав на земельный участок и не указал в Извещении о наличии санитарно-защитной зоны земельного участка с кадастровым номером 91:04:001021:10 площадью 2478 кв. м по адресу: г. Севастополь, по ул. Горпищенко,

155, которая занимает часть земельного участка с кадастровым номером 91:04:000000:105, право аренды которого и являлось предметом аукциона, то есть предоставил недостоверные сведения о земельном участке что является нарушением пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ

Вышеизложенные факты напрямую указывают на незаконные действия со стороны Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, осуществленные с целью ограничения конкуренции, создания непрозрачной и неконкурентной среды с намерением ограничить деловую активность законных и добросовестных землепользователей, злоупотребляя правами распорядителя такого ресурса как земельный фонд.

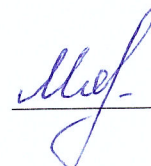
С учетом вышеуказанных обстоятельств, на основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

1. Возбудить и рассмотреть дело о нарушении организатором аукциона антимонопольного законодательства;
2. Признать настоящую жалобу на действия организатора аукциона обоснованной.
3. Выдать организатору аукциона предписание об аннулировании торгов.

К жалобе прилагаются следующие документы:

1. Сведения, размещенные на публичной кадастровой карте в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:04:001021:10 площадью 2478 кв. м по адресу: г. Севастополь, по ул. Горпищенко, 155 на 1л.
2. Сведения, размещенные на публичной кадастровой карте в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 91:04:000000:105 площадью 31 643 кв.м по адресу: г. Севастополь, Нахимовский район, в районе ул. Горпищенко на 1л.

Заявитель

 Марталова И.А.