

## РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 1837/04

23.10.2018г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу ООО «Лемакс» на неправомерные действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Таганрога, допущенные при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков,

в присутствии представителей организатора торгов – <...>;

в присутствии представителя подателя жалобы – <...>.

### УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 12.10.2018г. (вх. № 15011) поступила жалоба ООО «Лемакс» на неправомерные действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Таганрога (далее – КУИ), допущенные при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение № 041018/0028132/01 (далее – Торги):

- лот № 1: земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-и, кадастровый номер <...> :58:0005284:159, площадь: 15 557 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования: специальная деятельность, начальный размер годовой арендной платы: 605 000 руб., задаток: 544 500 руб., шаг аукциона: 18 000 руб., срок аренды – 10 лет;

- лот № 2: земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-и, кадастровый номер <...> :58:0005284:135, площадь: 10200 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования: специальная деятельность, начальный размер годовой арендной платы: 396 700 руб., задаток: 357 700 руб., шаг аукциона: 11 000 руб., срок аренды – 10 лет.

Заявитель указывает на следующее:

1. Извещение и аукционная документация не содержат границ установленных на

участках санитарно-защитных зон, а также информации о возможности ознакомления с границами данных зон;

2. При размещении информации о проведении торгов нарушены положения Воздушного кодекса Российской Федерации;

3. При размещении информации о проведении торгов нарушены требования ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» и ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

4. В извещении и аукционной документации указаны земельные участки, на которых согласно существующей и планируемой застройки, с учетом санитарно-защитных зон не могут находиться объекты для размещения, обработки, утилизации и обезвреживания отходов.

В этой связи, 15.10.2018г. Ростовским УФАС России вынесено уведомление № 1837/04 о поступлении жалобы Заявителя. Рассмотрение жалобы назначено на 23.10.2018г.

18.10.2018 (вх. № 15337) от Заявителя поступило дополнение к жалобе.

19.10.2018 (вх. № 15391) Организатор торгов представил истребуемые документы и письменные пояснения, согласно которым полагает, что порядок организации и проведения Торгов нарушен не был.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, пришла к следующим выводам.

05.10.2018г. Организатором торгов на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение о проведении Торгов, согласно которому: Дата и время начала приема заявок: 05.10.2018 09:00; Дата и время окончания приема заявок: 07.11.2018 13:00; Дата проведения аукциона: 12.11.2018.

Извещение также размещено в газете «Таганрогская правда» от 05.10.2018 № 117 (27016).

1. В соответствии с ч. 19 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу ч. 20 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать:

- о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом

номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, 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 подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Установлено, что извещение содержит сведения: о предмете аукциона (в том числе местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), о правах на земельный участок, о виде разрешенного использования и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В извещении указаны дополнительные сведения о санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов, о зонах с особыми условиями использования территорий, о зонах регулирования застройки. Данные сведения внесены для ознакомления с обременениями и ограничениями земельных участков неограниченного круга лиц.

Указанные в извещении санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов отображены на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», утвержденных решением Городской Думы г. Таганрога от 25.12.2012 № 506 (далее – ПЗЗ).

В соответствии со ст. 32 Градостроительного кодекса РФ ПЗЗ опубликовано и размещено на официальном портале Администрации г. Таганрога [www.tagancity.ru](http://www.tagancity.ru). Карты градостроительного зонирования и ПЗЗ доступны для ознакомления.

Согласно п. 5.1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или

индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Вместе с тем, земельные участки имеют вид разрешенного использования позволяющий строительство регламентированного объекта капитального строительства в санитарно-защитных зонах, а именно «Мусороперегрузочная станция».

Таким образом, довод Заявителя в данной части является необоснованным.

2. В соответствии с ч.ч. 3, 4 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

Указанное в [ч. 3](#) настоящей статьи согласование осуществляется при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, о соответствии размещения указанных в [ч. 3](#) настоящей статьи объектов требованиям законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, выдаваемого в течение тридцати дней со дня поступления заявления в данный федеральный орган исполнительной власти.

В извещении указаны согласования с ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» и старшим авиационным начальником аэродрома Таганрог-Центральный о возможности строительства мусороперегрузочной станции с выполнением ряда условий при проектировании и строительстве объекта (соответствующие письма представлены в материалы дела). Данные условия также указаны в извещении, в том числе: разработать комплекс мероприятий, способствующих отпугиванию птиц, а также исключающих их массовое скопление.

Довод Заявителя в данной части является необоснованным.

3. В извещении указаны предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно регламенту территориальной зоны П4 - зона размещения производственных объектов IV класса опасности, установленному ПЗЗ.

В соответствии с основным видом разрешенного использования «Специальная деятельность» данной территориальной зоны регламентирован размещаемый объект «Мусороперегрузочная станция».

Вышеуказанными параметрами определен только сбор отходов (прием или поступление отходов от физических лиц и юридических лиц в целях дальнейших обработки, утилизации, обезвреживания, транспортирования, размещения таких отходов) и транспортирование отходов (перемещение отходов с помощью транспортных средств вне границ земельного участка, находящегося в собственности юридического лица или индивидуального предпринимателя либо предоставленного им на иных правах).

Размещение, хранение, захоронение, обработка, утилизация и обезвреживание отходов отсутствуют в предельных параметрах указанного вида разрешенного использования.

В этой связи, довод Заявителя о нарушении организатором торгов требований ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» и ФЗ «Об отходах производства и потребления» является несостоятельным.

4. Как указывалось выше, размещение мусоросортировочных и мусороперерабатывающих объектов на указанных в извещении земельных участках невозможно ввиду утвержденного регламента ПЗЗ.

Согласно ч.ч. 7, 8 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Поскольку аукционной документацией и ПЗЗ не предусмотрено размещение иных объектов кроме мусороперегрузочной станции, то довод Заявителя в данной части является необоснованным.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Лемакс» от 12.10.2018г. (вх. № 15011) и дополнения к ней от 18.10.2018 (вх. № 15337) необоснованными.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.