

Индивидуальный предприниматель

Шапуров В.И.

Юр. адрес: 450077 г. Уфа ул. Энгельса, 1/2, кв. 1а Почт. адрес: 450097 Республика Башкортостан г. Уфа бульвар Хадии Давлетшиной, д. 18/3

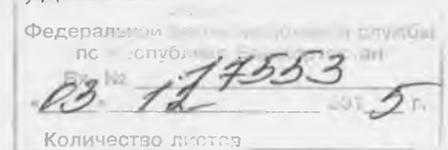
ИНН 020400408534 ОГРНИП 313028000068356 Р/с 40802810206000011262, Отделение №8598 Сбербанка России, БИК 048073601, к/с 30101810300000000601

№ 43 от 03.12.2015г

Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы
по Республике Башкортостан
З.Х. Акбашевой

450008, ул. Пушкина, д. 95

Уважаемая Зульфира Хабибулловна!



Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 15.12.2015 г. назначены торги на право заключения договора аренды земельного участка для строительства Лот №1. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Гоголя, рядом с домом №58, площадью 1325 кв.м., кадастровый номер 02:55:010214:443.

Считаем, что данный аукцион организован и проводится со следующими нарушениями норм действующего законодательства.

1. В соответствии с пп.4 п.3 ст.11.3. Земельного кодекса РФ **исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории** осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, **застроенного многоквартирными домами.**

В соответствии с п.100 ст.1 Решения Совета городского округа г. Уфа РБ от 22.08.2008 N 7/4 (ред. от 20.03.2013) "О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан" **элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов;

Земельный участок, выставляемый на торги, располагается на территории квартала, ограниченного улицами К.Маркса, Коммунистическая, Гоголя, Чернышевского, в границах которого располагаются многоквартирные дома, а именно 5-ти этажный жилой дом по ул. Гоголя, 56; 2-х этажный жилой дом по ул. Коммунистическая, 35; 2-х этажный жилой дом по ул. Коммунистическая, 37а; 2-х этажный жилой дом по ул. Коммунистическая, 39; 2-х этажный жилой дом по ул. К. Маркса, 33; 2-х этажный жилой дом по ул. Коммунистическая, 39/1.

Утвержденного проекта межевания на данную территорию нет.

На основании вышеизложенного считаем, что данный земельный участок был образован с нарушением норм действующего законодательства.

2. Из информационного сообщения о проведении торгов следует, что спорный земельный участок располагается в зоне ОД-1 - для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно-деловой центр на территории исторического центра городского округа, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначения республиканского, городского значений с ограничением высоты новых объектов капитального строительства до 5 этажей в зоне регулирования застройки согласно историко-архитектурному регламенту, примыкающей к охранным зонам объектов культурного наследия.

В соответствии с п.1. ст.11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В соответствии 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 могут включать 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;
- 5) иные показатели.

Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 22.08.2008 N 7/4 (ред. от 20.03.2013) "О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан" (таблица №2) установлена минимальная площадь земельного участка, находящегося в зоне ОД-1 для объектов жилого назначения составляет 0,1 га (1000 кв. м.), для общественных объектов 0,20 га (2000 кв.м.).

Таблица N 2
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Обозначение зоны	Минимальная площадь (га)	Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	Минимальная ширина/глубина (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Минимальный коэффициент озеленения (%)	Максимальная высота оград (м)
1	2 <*>	3 <*>	4 <*>	5 <*>	6 <*>	7 <*>
ОД-1						
Жилые дома	0,10	27	24	60	10	-
Общ. объекты	0,20	42	24	80	10	1,5

Площадь земельного участка, выставленного на торги, составляет **1325 кв.м.**

Объект, предполагаемый к проектированию и строительству- многоуровневая механизированная парковка вместимостью не менее 150 машино-мест с офисными помещениями площадью не более 2150 кв.м., не может быть отнесен к объектам жилого назначения, соответственно площадь земельного участка для размещения данного объекта должна быть не менее 2000 кв. м.

Следовательно, спорный земельный, предназначенный для размещения общественного объекта, имеет площадь меньшую, чем минимальная площадь земельных участков для размещения общественных объектов, определенную Правилами землепользования и застройки города Уфы, в части градостроительного регламента для территориальной зоны ОД-1.

В соответствии с п.1 ст. 40. Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за

разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В информационном сообщении сведений о получении указанного разрешения отсутствуют.

3. Считаем, что в информационном сообщении ограничиваются права потенциальных участников в торгах указанным объектом, который планируется построить.

Объект, предполагаемый к проектированию и строительству - многоуровневая механизированная парковка вместимостью не менее 150 машино-мест с офисными помещениями площадью не более 2150 кв.м.

Не понятна формулировка - предполагаемый к проектированию и строительству. Можно сделать выводы, что вид использования земельного участка не окончательный и может быть изменен в дальнейшем.

Так же обоснования проектирования и строительства именно указанного в информационном сообщении указано.

В соответствии с Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 22.08.2008 N 7/4 (ред. от 20.03.2013) "О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан" вид использования земельного участка - сооружения для хранения транспортных средств - является вспомогательным. Кроме того обоснования строительства определенного количества парковочных мест и определенных площадей офисных помещений в информационном сообщении не указаны.

Все вышеуказанные вопросы мы пытались задать в Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан. На что нам отказались предоставить информацию, ознакомить с документами и сказали, что разговаривать с нами времени нет. Именно так нам ответила Хайрулина Лилия Рифатовна (заместителя начальника отдела подготовки к торгам УЗиО).

Согласно ч.2 Статья 18.1. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведение торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы, которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (далее в настоящей статье - заявитель).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.18.1, п.3.1. ст.23 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу признать торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства Лот №1. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Гоголя, рядом с домом №58, площадью 1325 кв.м., кадастровый номер 02:55:010214:443, организованные с нарушением норм действующего законодательства, обязать Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (г. Уфа, Проспект Октября, 56/3) устранить вышеуказанные нарушения.

Приложения:

- копия информационного сообщения о торгах, назначенных на 15.12.2015 г.
- схемы расположения земельного участка

Индивидуальный предприниматель



В.И. Шапуров

Исп. Волкоедова А.С.

8-9173810069; Тел/факс 285-85-83, e-mail: volkoeдова@yandex.ru



Организатор торгов в Управление земельных и имущественных отношений Администрации г. Уфа. Адрес: проспект Октября, 56/3, г. Уфа, тел: 279-04-67 e-mail: uzg.otdel@torgov@yandex.ru. Сайт, на котором размещено извещение о проведении торгов: www.torgi.gov.ru