

10.02.22 № 10.22-TP  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Федеральной  
антимонопольной службы по г. Москве  
от ООО «Гео-Ресурс»

И. П. \_\_\_\_\_  
Краснодарский край, г. Сочи,  
\_\_\_\_\_ им.

Эл. почта:

Тел.:

### Жалоба на действия организатора торгов

04 февраля 2022 года состоялся аукцион в электронной форме № А1379-15/2021. проведенный АО «ДОМ.РФ» (

на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru> (номер аукциона на сайте электронной площадки: SBR012-2112240027) на право заключения договора купли-продажи находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 1 557,9 кв. м (кадастровые номера 23:49:0402023:2605, 23:49:0402023:2606, 23:49:0402023:2607, 23:49:0402023:2608, 23:49:0402023:2609), расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, д. 1, и другого имущества с одновременным предоставлением в аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 5 000 кв. м (кадастровый номер 23:49:0402013:125), на котором расположены такие объекты, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи,



С учётом изложенного, эксплуатация существующих Объектов недвижимости на земельном участке 23:49:0402013:125 невозможна, так как противоречит требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02.2.1.4.

2. Приказом Росавиации от 03.09.2021 № 649-П утверждена приаэродромная территория аэропорта Сочи (далее – Приказ) (см. приказ об установлении приаэродромной территории на сайте Росавиации: <https://favt.gov.ru/deyatelnost-ajeroporty-i-ajerodromy-priaer-terr-aerodromov-ga/?id=8298>).

Согласно Приказу в рамках приаэродромной территории выделены и определены координаты подзон приаэродромной территории, в которых устанавливается особый режим использования земельных участков и объектов недвижимости согласно ст. 47 Воздушного кодекса РФ.

В соответствии с п.п. 8, 9 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены до 1 января 2025 года, решением исполнительного органа государственной власти (в данном случае Росавиация).

Несмотря на это, в извещении о проведении аукциона в разделе «Сведения об имуществе» и аукционной документации организатор торгов указал, что земельный участок «Полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:49-6.5883 от 19.11.2021; ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пунктом 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, на основании Приказа Росавиации «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи» от 03.09.2021 № 649-П, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: **седьмая подзона**, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, вид/наименование: **Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома Сочи**, тип: Охранная зона транспорта, индекс: Краснодарский край, г. Сочи, дата решения: 03.09.2021, номер решения: 649-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).».

При этом, организатор торгов в сведениях об имуществе извещения не указал информацию о расположении Земельного участка и находящихся на нём Объектов недвижимости также в границах с 3 по 6 подзону приаэродромной территории аэродрома Сочи, границы и ограничения использования которых утверждены Приказом.



Нахождение участка и объектов в вышеуказанных подзонах накладывает существенные ограничения, более жесткие, чем 7 подзона.

В соответствии со схемой границ третьей подзоны объекты недвижимого имущества расположены в границах переходной поверхности, высота объектов недвижимости не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне от уровня земли до  $H=77,44$  м (в зависимости от удаления от оси ВПП).

В соответствии со схемой границ четвертой подзоны объекты недвижимого имущества расположены в границах сектора 17-4Б, для которого установлена абсолютная высота ограничения застройки от 45,46 до 54,18 м.

**В аукционной документации не указана высота (абсолютная отметка верха) объектов недвижимого имущества, а также их удаление от оси ВПП, в связи с чем невозможно оценить соответствие высотных параметров объектов ограничениям третьей и четвертой подзон приаэродромной территории.**

**В пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Сочи запрещено размещение опасных производственных объектов, которые могут повлиять на безопасность полетов воздушных судов. При этом одним из объектов недвижимости, предлагаемых к приобретению в рамках аукциона, является опасный производственный объект – склад мазута.**

Кроме этого, согласно включённому в состав аукционной документации Отчету №102 о выполнении работ по обследованию инженерной инфраструктуры объекта капитального строительства (имущественного комплекса) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Авиационная, д.1, выполненного ООО «ТЭКСтрой инжиниринг», объекты недвижимого имущества № 3 (склад мазута) и № 4 (мастерская) частично или полностью разрушены и нуждаются в реконструкции (воссоздании).

**Ввиду отсутствия в аукционной документации сведений об ограничениях (обременениях) объектов недвижимости режимом 3, 4, 5, 6 подзон приаэродромной территории, а также сведений о высоте объектов недвижимого имущества, невозможно оценить допустимость их реконструкции, необходимой для использования по назначению.**

**3.** В извещении о проведении аукциона предметом аукциона является «Продажа находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 1 557,9 кв. м (кадастровые номера: 23:49:0402023:2605, 23:49:0402023:2606, 23:49:0402023:2607, 23:49:0402023:2608, 23:49:0402023:2609), расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, д. 1, и другого имущества с одновременным предоставлением в аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 5 000 кв. м (кадастровый номер 23:49:0402013:125), на котором расположены такие объекты, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, ул. Авиационная, д. 1 (далее – Объекты недвижимого и другого имущества, Земельный участок, совместно - Имущество).» В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 27 Земельного



кодекса Российской Федерации Земельный участок является ограниченным в обороте, не может быть предоставлен в частную собственность. Продажа Объектов недвижимого и другого имущества осуществляется с одновременным предоставлением в аренду Земельного участка. При этом, далее указано, что право аренды Земельного участка не является предметом аукциона.

Таким образом, в извещении имеются разночтения и неопределенность в части предмета аукциона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия АО «ДОМ.РФ» при организации и проведении аукциона в электронной форме № А1379-15/2021, выразившиеся в размещении недостоверной, неполной и противоречивой информации о предмете аукциона;

2. Признать недействительными результаты аукциона в электронной форме № А1379-15/2021, проведенного АО «ДОМ.РФ» 04.02.2022 на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru> (номер аукциона на сайте электронной площадки: SBR012-2112240027);

3. Приостановить исполнение Протокола № А1379-15/2021/2 о результатах аукциона в электронной форме № А1379-15/2021 до принятия решения по настоящей жалобе.

Приложение:

1. Копия протокола № А1379-15/2021/2 о результатах аукциона в электронной форме № А1379-15/2021 на 17л.

2. Копия документа, подтверждающего нахождение Объектов недвижимости и Земельного участка в границах второго пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений и источников водоснабжения Адлерского района Сочи, границы которой утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 02.12.1977 № 604 на 3л.

3. Копия приказа Росавиации от 03.09.2021 № 649-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сочи» на 1л. (графическая часть с описанием и координатами размещена на сайте Росавиации: <https://favt.gov.ru/deyatelnost-ajeroporty-i-ajerodromy-priaer-terr-aerodromov-ga/?id=8298>).

4. Копия решения о назначении генерального директора на 1л.

5. Копия приказа о вступлении в должность на 1л.

6. Выписка ЕГРЮЛ ООО «Гео-Ресурс» на 29л.

Генеральный директор



С.А. Иващенко