

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ**

Адрес: г. Ставрополь, ул. Ленина, 384, 355003

Официальный сайт: <http://stavropol.fas.gov.ru>

E-mail: to26@fas.gov.ru

Контактные телефоны:

Приемная: тел./факс 8(8652) 35-51-19

Пресс-служба: 8(8652) 35-14-11

ОТ:

Информация об Организаторе торгов:

Организатор торгов:

**УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
МИНЕРАЛОВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

Адрес, указанный на сайте torgi.gov.ru:

357212, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, РАЙОН
МИНЕРАЛОВОДСКИЙ, ГОРОД МИНЕРАЛЬНЫЕ ВОДЫ,
УЛИЦА 50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, д. ДОМ 87А

номер контактного телефона указанный на сайте
torgi.gov.ru: 88792262452

эл.почта : komitet-zemlya@mail.ru

Контактное лицо: Олейникова Татьяна Дмитриевна

«24» августа 2021г.

Жалоба

на акты и действия (бездействие) организатора торгов

Организатором торгов - УПРАВЛЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ МИНЕРАЛОВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ, РАЗМЕЩЕНО ИЗВЕЩЕНИЕ № 110821/12596720/03 Дата публикации извещения 11.08.2021 10:41, Дата и время окончания приема заявок 08.09.2021 17:00 Лот № 3.

Основание проведения аукциона: постановление администрации Минераловодского городского округа Ставропольского края от 05.08.2021 № 1632, 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене.

Критерий определения победителя аукциона - наибольший размер ежегодной арендной платы за выставляемый земельный участок.

Осмотр земельного участка производится по заявлению любого заинтересованного лица, в том числе возможен самостоятельный осмотр претендентом земельного участка.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе - 12.08.2021

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе - 08.09.2021 17 час. 00 мин.

Дата, время и место проведения аукциона - 14.09.2021 года в 14 ч. 30 мин по адресу: Ставропольский край, город Минеральные Воды, улица 50 лет Октября, 87а, кабинет 23. При этом, время проведения аукциона по Лоту 1 - в 14 ч. 30 мин., время проведения аукциона в отношении последующих лотов - по мере проведения аукциона по предыдущему лоту в порядке возрастания номеров лотов.

Прием заявок осуществляется ежедневно (кроме субботы и воскресенья, праздничных дней) с 9 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин по московскому времени (перерыв с 13:00 до 14:00) по адресу: Ставропольский край, город Минеральные Воды, улица 50 лет Октября, 87 А, кабинет 22а.

Лот 3 - земельный участок с кадастровым номером 26:24:040612:287. Адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, город Минеральные Воды, улица Советская. Площадь земельного участка 3344 кв.м. Разрешенное использование земельного участка - обслуживание автотранспорта (код вида разрешенного использования - 4.9) (для размещения автостоянки). Категория земель - земли населенных пунктов.

Установить начальную цену предмета аукциона в размере ежегодной арендной платы в размере 280000 рублей. Установить «шаг аукциона» в размере трех процентов начальной цены предмета аукциона, что составляет 8400 рублей, для участия в аукционе установить задаток в размере 280000 рублей. Срок аренды - четыре года десять месяцев. Право государственной собственности на земельный участок не разграничено. Земельный участок с кадастровым номером 26:24:040612:287 расположен в шестой и седьмой подзоне приаэродромной территории аэродрома Минеральные Воды. Иных ограничений использования и обременений в отношении земельного участка не зарегистрировано.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Минераловодского городского округа Ставропольского края, утвержденными решением Совета депутатов Минераловодского городского округа от 20.12.2017 № 500, земельный участок с кадастровым 26:24:040612:287 в территориальной зоне ОД-1 «Общественное использование объектов капитального строительства».

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков в данной зоне составляет от 100 кв. м до 4000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка 65 %. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии). Расстояние от красной линии до жилых зданий с квартирами в первых этажах:

- не более 25 м от края проезжей части улиц (по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания).

- на магистральных улицах не менее 6 м;
- на прочих улицах не менее 3 м;

Расстояние от красной линии до лечебных корпусов не менее 30 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений 5 этажей.

Максимальный класс вредности предприятий сооружений и иных объектов V класс (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

Согласно ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Новое строительство и реконструкция выполняется в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

Поскольку максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет 65 %, максимальная площадь одноэтажного здания составит 2173,6 кв. м.

Земельный участок имеет смежные границы с земельным участком 26:24:040612:58, расположенным по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, полоса отвода автомобильной дороги федерального назначения М-29 «Кавказ» км 313+20-км360+780.

Учитывая требования Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», если планируется примыкание земельного участка к автомобильной дороге Р-211 «Кавказ», то необходимо получить согласие на присоединение (примыкание) к автомобильной дороге общего пользования федерального значения в ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Кавказ» Федерального дорожного агентства».

В соответствии со сведениями Росреестра и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Минеральные Воды, утвержденным Приказом Приказом Федерального Агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 03.09.2018 № 726-П, указанный земельный участок находится в шестой и седьмой подзоне приаэродромной территории аэродрома Минеральные Воды. В соответствии со статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.

В шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Минеральные Воды – запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Запрещается: - строительство звероводческих ферм, скотобоев и других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов ВС; - подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных хозяйств), способствующих массовому скоплению птиц; - свалок пищевых отходов или перенос их в сторону с таким расчетом, чтобы летящие к свалкам с мест скопления птицы пересекали ВПП и подходы к ней; - полигонов ТБО, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора; - вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами, окружающих аэродром, только в дневное время; - выпас скота вблизи аэродрома во избежание привлечения большого количества мелких птиц.

В седьмой подзоне приаэродромной территории аэродрома Минеральные Воды - ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействия, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В секторе №1 запрещается размещать объекты: Палаты больниц и санаториев, операционные больницы; Кабинеты врачей поликлиник, амбулаторий, диспансеров, больниц, санаториев; Классные помещения, учебные кабинеты, учительские комнаты, аудитории школ и других учебных заведений, конференцзалы, читальные залы библиотек; Жилые комнаты квартир, жилые помещения домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, спальные помещения в детских дошкольных учреждениях и школах-интернатах; Номера гостиниц и жилые комнаты общежитий; Залы кафе, ресторанов, столовых; Торговые залы магазинов, приемные пункты предприятий бытового обслуживания; Территории, непосредственно прилегающие к зданиям больниц и санаториев; Территории, непосредственно прилегающие к жилым домам, зданиям поликлиник, зданиям амбулаторий, диспансеров, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений, библиотек. В секторе №6 запрещается: размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; размещение объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. В секторе №7 запрещается строительство жилой застройки, а также размещение площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов, при расположении объектов высотой более 403 м (в Балтийской системе), не может рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки. В секторе №8 запрещается строительство жилой застройки, а также размещение площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов, при расположении объектов высотой более 533 м (в Балтийской системе), не может рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- Согласно письма ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» предельная свободная мощность существующих водопроводных сетей - 1,0 м³/сут. Максимальная нагрузка в возможных точках подключения к сетям водоснабжения - 1,0 м³/сут. Срок подключения объекта капитального строительства определяется договором о подключении с правообладателем земельного участка. Срок действия технических условий 3 года со дня их выдачи. Для проектирования и строительства сети водоснабжения объекта капитального строительства правообладателю земельного участка необходимо обратиться в ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» с заявлением и требуемыми приложениями в соответствии с п. 8 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 для получения технических условий на подключение проектируемого объекта к системе водоснабжения ГУП СК «Ставрополькрайводоканал». Размер платы за подключение к централизованной системе водоснабжения и (или) водоотведения указывается в договоре о подключении и рассчитывается ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» по формуле 50 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» (приказ ФСТ России от 27.12.2013 № 1746-э) на основе двух ставок тарифов - ставки тарифа за подключаемую нагрузку сети и ставки тарифа за протяженность сети, утвержденных постановлением региональной тарифной комиссии Ставропольского края от 15.12.2020 № 77/6, с учетом подключаемой нагрузки абонента и протяженности создаваемой сети от точки подключения к сетям ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» до земельного участка абонента. Окончательная стоимость работ по подключению к системе водоснабжения определяется расчетом с учетом водопотребления, протяженности, диаметра подводящего водопровода прописывается в договоре на подключение (технологическое присоединение).

- Согласно письма АО «Минераловодская газовая компания» есть техническая возможность подключения к сетям газоснабжения. Предельная свободная мощность существующих сетей, максимальная нагрузка будут определены после предоставления застройщиком информации о планируемых объемах потребления газа. Точки подключения объектов к газораспределительным сетям будут определены после предоставления планируемой величины необходимой подключаемой нагрузки. Технические условия на подключение (технологическое присоединение) будут выданы АО «Минераловодская газовая компания» в соответствии с постановлением Правительства РФ №1314 от 30.12.2013 года. Величина оплаты за технологическое присоединение к системе газоснабжения и срок действия технических условий определяется в зависимости от категории объекта.

- Согласно писем Минераловодского филиала ГУП СК «Крайтеплоэнерго» при необходимости предусмотреть индивидуальный источник теплоснабжения.

В настоящее время я воздерживаюсь от подачи заявки по данному лоту, так как обратившись за консультацией в Управление архитектуры и градостроительства администрации Минераловодского городского округа я узнал, что на данном земельном участке строить объект капитального строительства - нельзя!!! Так как данный участок находится в зоне в которой категорически строить нельзя. Я показывал аукционную документацию, что в отношении данного земельного участка иных ограничений и обременений не зарегистрировано !!!

Такая позиция Организатора торгов нарушает мои права, я считаю ее незаконной. Приобретя право аренды на указанный земельный участок использовать его по назначению я не смогу, не по своей вине. Ждать когда «уберут, изменят ...» зону запрещающую строительство у меня возможности нет.

В седьмой подзоне приаэродромной территории аэродрома Минеральные Воды в секторе № 7 и № 6 запрещается размещение площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей.

Так как организатором в аукционной документации не был указан запрет на строительство, считаю что организатор вводит в заблуждение претендентов желающих подать заявки, относительно законной возможности строить объект капитального строительства.

Таким образом организатор нарушил мои права – зная о запрете на строительство организатор выставил на торги право аренды на данный земельный участок, таким образом повливая на конкуренцию

Организатор нарушил мои права, ограничил конкуренцию, не обеспечив полноту информации о данном земельном участке.

Также необходимо заметить, что указанная в аукционной документации площадь максимального процента застройки в границах земельного участка- 65 %, не совпадает с реальным максимальным процентом застройки в границах земельного участка. что так же негативно влияет на конкуренцию вводя претендентов в заблуждение относительно площади застройки.

Учитывая вышеизложенное, Организатором нарушено антимонопольное законодательство, нарушен порядок организации торгов. Таким образом, в действиях (бездействии) Организатора содержатся признаки нарушения Федерального закона «О защите конкуренции». В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. На основании изложенного, руководствуясь ст. 17, 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов по организации аукциона (лот № 3) по извещению № 110821/12596720/03 обоснованной.
2. При осуществлении антимонопольного расследования признать организатора нарушившим порядок организации торгов по извещению № 110821/12596720/03. Лот № 3.
3. Отменить аукцион по извещению № 110821/12596720/03. Лот № 3.
4. Принять иные меры по исключению, отмене и т.д. зоны ограничивающей и запрещающей использование земельного участка в соответствии с его видом разрешенного использования.
5. Рассмотреть жалобу по существу с моим участием, предложив участие в рассмотрении жалобы на заседании УФАС посредством видео конференц связи.

Жалоба направлена на адрес электронной почты УФАС СК.

24 августа 2021 г

Подписано

Инициалы:

Дата: 2021.08.24

15:44:13 +03'00'