

# АО "Морион"

198188, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Автово,  
ул. Возрождения д. 20, литера А, этаж/помещение 3/14-Н, офис 36-1  
ИНН: 7722497641 КПП: 772201001 ОГРН: 1217700076527

---

Исх. № 01 от 20.04.2023

Председателю Следственного комитета РФ  
А.И. Бастрыкину

## ЗАЯВЛЕНИЕ о возбуждении уголовного дела

В настоящее время, Правительством Санкт-Петербурга под эгидой строительства яхтенного хаба на территории бывшей строительной площадки комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений «Горская», **в нарушение действующего законодательства, без проведения торгов частной компании ООО «Горская» (ИНН 7801575892) предоставлен земельный участок площадью 56 га, а также причинен ущерб бюджету города в связи с незаконным уменьшением арендной платы.**

В 2022 году АО «Морион» пыталось реализовать инвестиционный проект «Создание транспортно-логистического комплекса на территории бывшей строительной площадки комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений «Горская» на территории по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 80, однако, Комитетом по инвестициям и Правительством Санкт-Петербурга Обществу было отказано.

Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0000000:8789, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, посёлок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 80, площадью 365 621 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – причалы для маломерных судов был сформирован и поставлен на кадастровый учет 31.01.2018 года.

Правительством Санкт-Петербурга **29.12.2022** принято распоряжение «О предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду» № 2777-РЗК, из которого **не следует, в каких целях в соответствии со ст.39.6 ЗК РФ предоставлен земельный участок ООО «Горская» в аренду без проведения торгов.** В названном Распоряжении указано лишь, что земельный участок предоставляется в аренду без торгов. Кроме того, в Распоряжении указывается, что земельный участок образуется в результате перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 78:34:0000000:8789, находящихся в государственной собственности, состоящего из нескольких контуров, **но также не указана цель перераспределения земельных участков** и необходимость увеличения площади земельного участка на 19,46 га.

В результате перераспределения 26.01.2023 был сформирован земельный участок с кадастровым номером 78:34:0000000:9270 большей площадью, а именно 560 259 кв.м. **Площадь земельного участка увеличилась на 194 638 кв.м., что составляет 19 гектар.**

После формирования земельного участка с кадастровым номером 78:34:0000000:9270, земельный участок был предоставлен в аренду ООО «Горская». Как следует из сведений ЕГРН договор аренды заключен 27.01.2023 г. **(на следующий день после постановки участка на кадастровый учет).**

**Следует обратить особое внимание** на то, что Распоряжение о предоставлении земельного участка № 2777-РЗК принято **29.12.2022**, участок поставлен на кадастровый учет 26.01.2023, 26.01.2023 на земельный участок зарегистрирована собственность Санкт-Петербурга **и уже на следующий день (27.01.2023, пятница)** между КИО Санкт-Петербурга и ООО «Горская» заключен договор аренды земельного участка № 17/ЗД-07967 на 49 лет со сроком действия с 30.01.2023 по 25.01.2072. Затем, **уже 30.01.2023 в понедельник в 09:44 договор аренды зарегистрирован в ЕГРН**, о чем сделана запись о государственной регистрации 78:34:0000000:9270-78/011/2023-2.



Из имеющихся в распоряжении АО «Морион» документов следует, что между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга в лице Начальника Управления по работе с земельными участками Агентства имущественных отношений Северного направления Самойловым Артёмом Владимировичем и ООО «Горская» (ИНН 7801575892) в лице генерального директора Клыкова Сергея Андреевича заключен договор аренды земельного участка от 27.01.2023 №17/ЗД-07967.

Согласно указанному договору в аренду передан земельный участок с кадастровым номером 78:34:0000000:9270 площадью 560 259 кв.м, расположенный по адресу: СПб, п. Лисий Нос, Приморское шоссе, земельный участок 140д.

Как указано в договоре аренды, земельный участок передан ООО «Горская» в аренду без торгов сроком до 25.01.2072 года для эксплуатации следующих объектов (согласно п.1.2 и 2.2 договора):

1) сооружение площадью 3 109,2 кв.м (кад. №78:34:0004444:1105) – железнодорожный склад песчано-гравийного грунта с механизированной разгрузкой платформы;

2) сооружение площадью 9 876,3 кв.м (кад. № 78:34:0004444:1123) – разгрузочная эстакада склада;

3) сооружение площадью 14 652,9 кв.м (кад. № 78:34:0004444:1106) – разгрузочная эстакада скальной породы;

4) сооружение протяжённостью 2 118 м (кад. №78:34:0000000:8429) – железная дорога;

5) сооружение протяжённостью 933 м (кад. №78:34:0000000:8428) – железная дорога;

6) сооружение протяжённостью 7 317 м (кад. №78:34:0000000:8427) – железная дорога.

Вместе с тем, согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, указанный выше земельный участок имеет иной вид **разрешенного использования земельного участка**, а именно – **«причалы для маломерных судов»**.

При таких обстоятельствах **пунктом 14 статьи 39.16 ЗК РФ установлен прямой запрет на предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности, без торгов в аренду, если цели использования земельного участка не соответствуют его виду разрешённого использования.**

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 78:34:0000000:9270 площадью 560 259 кв.м, **был незаконно передан без проведения торгов сроком на 49 лет ООО «Горская».**

Кроме того, согласно Ведомости инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории (рег.№СЗО-0000092Г-23/1 от 15.02.2023), составленной менеджером 1 категории ГБУ «ГУИОН» Е.В. Талановой, почти весь земельный участок якобы фактически используется под складскую деятельность 499 571 кв.м + 59 712 кв.м, что не соответствует условиям договора аренды в части использования земельного участка. Между тем, указанная Ведомость **позволила ООО «Горская» существенно снизить размер арендной платы.**

Так, согласно п. 3.4 договора аренды годовой размер арендной платы составлял **55 165 902 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч девятьсот два) рубля 44 копейки.**

В соответствии с п. 3.4 Договора и расчета арендной платы за земельный участок, подписанного Дмитриевой П.С. квартальная арендная плата составляет - **13 791 475 (Тринадцать миллионов семьсот девяносто одна тысяча четыреста семьдесят пять) рублей 61 копейка.**

Однако, якобы исходя из фактического вида землепользования, зафиксированного в Ведомости ГБУ «ГУИОН», размер годовой арендной платы для ООО «Горская» установлен в размере **11 045 613 (Одиннадцать миллионов сорок пять тысяч шестьсот тринадцать) рублей 26 копеек** (см. содержание Ведомости ГБУ «ГУИОН» включая расчёт арендной платы, приложенный к Ведомости ГБУ «ГУИОН»).

В действительности же на указанной в Ведомости ГБУ «ГУИОН» площади не осуществляется складская деятельность, а указанные в Ведомости данные не соответствуют действительности и имеют целью действия, **соответствующие признакам хищения денежных средств из казны Санкт-Петербурга (недополучение в бюджет арендной платы на сумму более чем 44 млн. рублей ежегодно).**

Отдельно обращаем Ваше внимание, что какая-либо хозяйственная деятельность на земельном участке не ведется, склады находятся в полуразрушенном и разрушенном состоянии, железная дорога не пригодна для эксплуатации, частично демонтирована, а частично полностью заросла деревьями и кустарником, земельный участок превращен в огромную несанкционированную свалку (**фотофиксация прилагается**).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее - ПЗЗ СПб), утверждёнными постановлением Правительства СПб, указанный земельный участок отнесён к функциональной территориальной зоне ТД1-3.

Зоной ТД1-3 не предусматривается размещение на земельном участке железных дорог, а складская деятельность отнесена ПЗЗ СПб к условно-разрешённому виду использования земельного участка, **требующему получения соответствующего разрешения на использование участка под склады** (статья 39 Градостроительного кодекса РФ).

Однако, органами государственной власти не выдавалось разрешение на использование земельного участка в соответствии с условно-разрешённым видом (под склады).

Кроме того, указанной Ведомостью прикрывается еще одно правонарушение – необоснованное предоставление земельного участка, являющегося государственной собственностью Санкт-Петербурга, без торгов в таких размерах в то время, как на площади 499.571 кв.м (почти 90% территории арендуемого земельного участка) ООО «Горская» в действительности не осуществляет складскую деятельность, хотя в Ведомости содержится информация о том, что такая деятельность на 499.571 кв.м осуществляется.

Площадь переданного ООО «Горская» без торгов земельного участка для эксплуатации существующих объектов недвижимости примерно в 14 раз превышает площадь тех объектов, которые на нём расположены (см. п.1.1 и п.2.2 договора аренды земельного участка), что указывает на несоразмерность переданного в аренду земельного участка.

**При этом, предоставление земельного участка под объектом недвижимости не может быть несоразмерным.**

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 №13535/10 указано, что **условием приобретения права на земельный участок, необходимый для эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости, является наличие доказательств, подтверждающих указанную заявителем площадь испрашиваемого участка.**

Заявитель при обращении в соответствующие органы государственной власти либо местного самоуправления о предоставлении земельного участка обязан обосновать площадь земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования.

**Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.03.2018 № Ф04-824/2018 по делу № А67-5503/2017 подтверждается правомерность отказа в предоставлении заинтересованному лицу в собственность земельного участка, поскольку площадь испрашиваемого земельного участка многократно превышает площадь расположенного на нем объекта недвижимости, принадлежащего заявителю, учитывая, что последним не представлено правового и документального обоснования потребности в предоставлении земельного участка именно данной площади, необходимого для использования здания.**

**Следует отметить еще один важный факт - 28.02.2023 дополнительным соглашением № 1 к договору аренды № 17/ЗД-07967 стороны по непонятным основаниям снизили годовую арендную плату с 55 165 902 (Пятидесяти пяти миллионов сто шестидесяти пяти тысяч девятьсот двух) рублей 44 копеек до 8 907 753 (Восьми миллионов девятисот семи тысяч семьсот пятидесяти трех) рублей 10 копеек.**

Таким образом, на дату заключения договора аренды годовая арендная плата составляла 55 165 902,44 руб., а через месяц аренды годовая арендная плата была уменьшена до 8 907 753,10 руб., то есть в 6 раз!!!

Указанные незаконные действия должностных лиц Администрации СПб требуют как гражданско-правовой квалификации (нарушение земельного, гражданского и антимонопольного



законодательства и применение последствий ничтожной сделки (сделки, противоречащей закону), т.е. возврат земельного участка в казну СПб), так и уголовно-правовой квалификации по признакам преступлений, предусмотренных ст.ст. 159, 160, 165, 170, 285, 286 УК РФ.

На основании вышеизложенного и, руководствуясь, Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Федеральным законом от 28.12.2010 № 403-ФЗ «О Следственном комитете Российской Федерации», прошу:

**- провести доследственную проверку по вышеизложенным фактам, а при выявлении признаков преступлений возбудить уголовное дело и привлечения виновных лиц к уголовной ответственности.**

**Приложения:**

1. Копия Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга № 2777-РЗК от 29.12.2022 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду» - в 1 экз. на 3 л.;
2. Копия Договора аренды земельного участка № 17/ЗД-07967 от 27.01.2023 – в 1 экз. на 25 л.;
3. Расчет арендной платы к Договору аренды земельного участка № 17/ЗД-07967 от 27.01.2023 – в 1 экз. на 1 л.
4. Копия Дополнительного соглашения № 1 от 28.02.2023 к Договору аренды земельного участка № 17/ЗД-07967 от 27.01.2023 – в 1 экз. на 2 л.;
5. Копия Ведомости инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории (рег.№СЗО-0000092Г-23/1 от 15.02.2023) с приложенной схемой и расчетом арендной платы – в 1 экз. на 4 л.;
6. Фотофиксация текущего состояния участка и объектов – в 1 экз. на 43 л.

Генеральный директор  
АО «Морион»



А.Н. Якутович