

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Акимова О.Ю.

Администрация г. Сокола

162130, г. Сокол, ул. Советская,
д. 73 sokolgrad35@mail.ru

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-725/2022

27 декабря 2022 года

г. Вологда

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Ростиславова А.А. – временно исполняющий обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии;

Сучков О.Н. – помощник руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии;

Косоногова Е.А. – старший специалист 1 разряда отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Акимовой О.Ю. на действия Администрации г. Сокола при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которой не разграничена с кадастровым номером 35:26:0106015:1536 (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения

22000118740000000002).

в присутствии представителей Администрации г. Сокола Осокиной Н.В., Спиренковой И.В. (по доверенности),

в отсутствие Акимовой О.Ю. (уведомлена надлежащим образом, направила ходатайство о рассмотрении жалобы в ее отсутствие),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх. №7017/22 от 08.12.2022) Акимовой О.Ю. (далее – Заявитель) на действия Администрации г. Сокола (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена с кадастровым номером 35:26:0106015:1536 (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000118740000000002; далее — аукцион).

Довод жалобы сводится к тому, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона установлены необоснованные ограничения использования земельного участка для строительства зданий, сооружений.

В соответствии с уведомлением Управления от 09.12.2022 № АР/3738/22 рассмотрение жалобы назначено на 16.12.2022. В связи с необходимостью получения дополнительных документов уведомлением от 16.12.2022 срок принятия решения по жалобе продлен.

Рассмотрение жалобы, состоялось с использованием системы видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 27.12.2022г.

От Организатора торгов поступили письменные возражения от 16.12.2022г., поддержанные на заседании Комиссии.

Комиссия, изучив представленные материалы и документы, заслушав представителя Организатора торгов, приходит к следующему.

Согласно извещению о проведении аукциона (Лот 2) право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 35:26:0106015:1536, площадью 2008 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский район, город Сокол, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: гаражи боксового типа, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Строительство зданий, сооружений в границах земельного участка не предусмотрено.

Ограничения и обременения на земельный участок – отсутствуют.

В соответствии с выпиской из ЕГРНП от 01.06.2022 дата присвоения кадастрового номера 30.07.2021г., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: гаражи боксового типа, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, а также если в отношении земельного участка отсутствуют

сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (подпункты 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ установлено, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения вносятся в кадастр недвижимости.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – классификатор).

Классификатор не содержит прямого указания на вид разрешенного использования земельного участка, как это сформулировано в выписке из ЕГРНП, извещении о проведении аукциона.

Классификатор (в редакции, действующей на момент постановления земельного участка на кадастровый учет) предусматривает следующий близкий вид разрешенного использования земельного участка, а также описание вида разрешенного использования земельного участка:

хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (код 2.7.1);

В статье 1 ГрК РФ установлены следующие основные понятия:

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других

подобных строений, сооружений);

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Постановлением Правительства РФ от 17.11.2001 № 795 «Об утверждении Правил оказания услуг автостоянок» определено, что автостоянка – это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автотранспортных средств.

Согласно СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденному приказом Минстроя России от 7 ноября 2016 г. № 776/пр:

стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) - это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.).

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что земельный участок предназначен для использования в качестве открытой площадки для хранения автотранспортных средств, строительство зданий, сооружений не предполагается.

С учетом указанных выше норм, документов основания для безоговорочного вывода о том, что строительство на земельном участке зданий, сооружений должно быть предусмотрено, отсутствуют.

Извещение о проведении аукциона содержит сведения, предусмотренные земельным законодательством.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

признать жалобу Акимовой О.Ю. на действия Администрации г. Сокола при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которой не разграничена с кадастровым номером 35:26:0106015:1536 необоснованной.

Председатель Комиссии

А.А. Ростиславова

Члены

Комиссии:

И.А. Смышляева

О.Н. Сучков

Е.А. Косоногова

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня

его принятия.