

## **РЕШЕНИЕ № 89-17/ов-т**

### **о признании жалобы необоснованной**

21августа 2017 года г. Саратов

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

руководитель управления, председатель Комиссии;  
старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;  
ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

представителя комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области

рассмотрев жалобу Гр.Р. на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № открытого аукциона по извещению № 070717/0092553/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Вольский муниципальный район, Терсинское муниципальное образование, с.Терса, ул. Луначарского, земельный участок №2 (Лот №1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

14.08.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Гр.Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет, организатор торгов) при проведении аукциона по извещению № открытого аукциона по извещению № 070717/0092553/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Вольский муниципальный район, Терсинское муниципальное образование, с.Терса, ул. Луначарского, земельный участок №2 (Лот №1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что распоряжение организатора торгов от 27.06.2017 №195, протоколы аукциона не содержат информацию о запрете размещения объектов капитального строительства в границах этого земельного участка. Таким образом, извещение №070717/0092553/01 содержит противоречивую информацию об использовании земельного участка. Земельный участок с кадастровым номером 64:08:020101:2868 ограничен в обороте и не может быть предоставлен для строительства. Вместе с тем, спорный земельный расположен в зоне застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами (Ж-1), таким образом, согласно градостроительному регламенту максимальная площадь земельного участка с кадастровым номером 64:08:020101:2868 не может быть более 3000 кв.м.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

26.06.2017 администрацией Вольского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) было принято постановление № 1544 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

07.07.2017 извещение №070717/0092553/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в печатном издании «Вольский деловой вестник» №34(748) от 07.07.2017.

Предметом Аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Вольский муниципальный район, Терсинское муниципальное образование, с.Терса, ул. Луначарского, земельный участок №2 (Лот №1).

Согласно извещению о проведении Аукциона земельный участок с кадастровым номером 64:08:020101:2868 относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство. Входит в границы береговой полосы и водоохранной зоны.

Также извещением о проведении Аукциона установлено ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс), ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее – Водный кодекс), часть прибрежной защитной полосы Волгоградского водохранилища, на территории Саратовской области, зона с особыми условиями использования территорий 64.08.2.66 Карта (план) Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Волгоградского водохранилища от 05.10.2013 №б/н.

В соответствии сп. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [ст. 39.18](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с ч.1 ст.83 Земельного кодекса землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее - Классификатор) для земель с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства предусмотрено (пункт 2.1) размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

Согласно ст. 56 Земельного кодекса РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в [порядке](#), предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

В соответствии с ч.15 ст. 65 Водного кодекса, в границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](#) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

Согласно ч.16 ст. 65 Водного кодекса, в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Исходя из изложенного на данном земельном участке возможно строительство, в связи с чем довод заявителя о том, что земельный участок с кадастровым номером 64:08:020101:2868 ограничен в обороте и не может быть предоставлен для строительства, является необоснованным.

В соответствии с решением Вольского муниципального собрания Вольского муниципального района Саратовской области от 29.12.2016 №5/5-69 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Терсинского муниципального образования Вольского муниципального района Саратовской области (далее – Правила землепользования и застройки), утвержденные решением Совета Терсинского муниципального образования от 29.12.2012 №3/21-81» были внесены изменения в том числе в ст. 38.

Согласно статье 38 Правил землепользования и застройки установлена максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.

При этом указано, что данная норма распространяется для вновь образуемых земельных участков свободных от объектов капитального строительства и предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки; для земельных участков, образованных путем перераспределения с землями (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности; для земельных участков, образованных путем выдела или раздела исходных земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Также указано, что предельные размеры земельных участков не установлены: для земельных участков, которые находятся в фактическом пользовании со сложившимися границами, если на таком земельном участке расположен индивидуальный жилой дом; для земельных участков, образованных путем объединения исходных земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов пояснил, что на момент утверждения предельных параметров застройки Ж-1 земельный участок с кадастровым номером 64:08:020101:2868 был ранее сформирован и поставлен на кадастровый учет.

Согласно Постановлению администрации Терсинского муниципального образования Вольского муниципального района Саратовской области от 11.10.2016 №74 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка по адресу: Саратовская область, Вольский район, с.Терса, ул.Луначарского, б/н в районе д.1, индивидуальное жилищное строительство» была утверждена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, общей площадью 12280 кв.м., по адресу: Саратовская область, Вольский район, с.Терса, ул.Луначарского, б/н в районе д.1, территориальная зона: зона застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования : индивидуальное жилищное строительство.

В соответствии с выпиской из филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Саратовской области земельный участок с кадастровым номером 64:08:020101:2868 был зарегистрирован в государственном кадастре недвижимости 27.10.2016.

Таким образом, положение Правил землепользования и застройки о том, что максимальная площадь земельного участка не может быть более 3000 кв.м. не может быть применено, в связи с чем, довод заявителя является необоснованным.

Вместе с тем, пунктом 4.4.13 проекта договора аренды земельного участка кадастровый номер <...> :08:020101:2868 установлено, арендатор обязан обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Гр.Р. на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №открытого аукциона по извещению № 070717/0092553/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Вольский муниципальный район, Терсинское муниципальное образование, с.Терса, ул. Луначарского, земельный участок №2 (Лот №1) необоснованной.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*