

## РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-597/2023

Резолютивная часть объявлена 16.08.2023  
Калининград

Г.

Изготовлено в полном объеме 21.08.2023

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

председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя — начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

члены Комиссии:

<...> – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

<...> – специалист эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей: заявителя – ООО «Гостиница «Беккер»: <...> (по доверенности); организатора аукциона - Администрации муниципального образования «Янтарный городской округ»: <...> (по доверенности),

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалоба ООО «Гостиница «Беккер» (вх. № 5838-ЭП/23 от 31.07.2023) из ФАС России (вх. № 113983/23 от 27.07.2023) на действия организатора аукциона – Администрации муниципального образования «Янтарный городской округ» (далее — Организатор аукциона) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 485 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская обл., МО «Янтарный городской округ», пгт. Янтарный, ул. Советская, д. 72, кадастровый № 39:22:010007:1195 (извещение № 21000029100000000019, лот № 1) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 27.07.2023 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора

аукциона при проведении Аукциона.

Срок принятия решения по результатам рассмотрения жалобы на основании части 14.1 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции был продлен до 16.08.2023.

### **В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы**

Заявитель полагает, что Организатором аукциона необоснованно проводится Аукцион, поскольку земельный участок с кадастровым номером 39:22:010007:1195, полностью расположенный в границах зоны с особыми условиями использования территории, связи с чем не может быть предметом Аукциона.

### **Организатором аукциона представлены следующие пояснения по сути жалобы Заявителя**

Организатор аукциона с доводом жалобы Заявителя не согласен, полагает, что земельный участок с кадастровым номером 39:22:010007:1195, расположенный по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, муниципальное образование «Янтарный городской округ», пгт Янтарный, в районе д. 72 не попадает в охранную зону объектов культурного наследия, в которой не допускается строительство новых зданий, строений, сооружений, что соответственно не может влиять на режим его использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования: «общественное питание», позиция Заявителя основывается на полученном 28.05.2019 предыдущим арендатором А.С. Родиным градостроительном плане земельного участка, который не может быть использован по истечении трех лет со дня выдачи документа.

**Заслушав пояснения уполномоченного органа, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.**

07.06.2023 Организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) размещено извещение (извещение № 21000029100000000019) на право заключения договора аренды земельного участка площадью 485 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская обл., МО «Янтарный городской округ», пгт. Янтарный, ул. Советская, д. 72, кадастровый № 39:22:010007:1195, лот № 1 (далее — Извещение) о проведении Аукциона.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации муниципального образования «Янтарный городской округ» от 02.06.2023 № 325 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:22:010007:1195 в МО «Янтарный городской округ».

Согласно пункту 10 извещения о проведении Аукциона адрес земельного участка: Российская Федерация, Калининградская область муниципальное образование «Янтарный городской округ», пгт Янтарный, ул. Советская, в районе д.72

-кадастровый номер: 39:22:010007:1195;

- площадь земельного участка: 485 кв. м;

-разрешенное использование земельного участка: общественное питание.

В пункте 12 Извещения установлено ограничение прав на земельный участок, а именно «ограничение в использовании в соответствии со статьей 56 ЗК РФ — охранные зоны кабельной линии электроснабжения 15 кВ - 47 кв. м».

В пункте 14 Извещения установлены предельные параметры разрешенного строительства:

«0-1 - зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения:

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:

- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной

сетью) -5 м;

- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) - 3 м;

- от границ земельного участка - 3 м.

Предельная высота - 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20 %.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

При этом, в пункте 5 представленного Заявителем градостроительного плана земельного участка от 28.05.2019 (далее - ГПЗУ) установлены ограничения использования данного земельного участка, в том числе сведения о расположении земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий, а именно: весь земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Кирха», 1892; весь земельный участок расположен в

зонах объектов культурного наследия местного (муниципального) значения: 1. «Шлосс-отель», 1870 год; 2. «Здание кинотеатра», начало XX века.

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон об объектах культурного наследия) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с частью 2 статьи 34 Закона об объектах культурного наследия охранный зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В силу абзаца 2 и 3 части 3 статьи 34 Закона об объектах культурного наследия решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия, в том числе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), принимаются, требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. Решение о прекращении существования указанных зон охраны объектов культурного наследия принимается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Зоны охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/> содержатся сведения об объектах культурного наследия местного (муниципального) значения: 1. «Шлосс-отель», 1870 год; 2. «Здание кинотеатра», начало XX века.

Согласно части 1 статьи 34.1 Закона об объектах культурного наследия защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 34.1 Закона об объектах культурного наследия границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника.

В силу части 4 статьи 34.1 Закона об объектах культурного наследия в случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Согласно части 6 статьи 34.1 Закона об объектах культурного наследия защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 настоящего Федерального закона. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

Постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» в отношении объекта культурного наследия регионального значения: «Кирха (арх. В.Л. Бессель-Лорк), 1892 г.» (пос. Янтарный, ул. Советская, 67а), установлены особые требования в зоне регулирования застройки (далее - ЗРЗ): на территории устанавливаются предельные параметры высоты: до конька крыши - 12 м, отдельные акценты - 15 м.

Приказом службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 13.09.2021 № 290 утверждены границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание кинотеатра», начало XX века, Калининградская область, поселок Янтарный, улица Советская, 70».

На заседании Комиссии представитель Заявителя пояснил, что на территории зоны регулирования застройки объекта культурного значения «Кирха (арх. В.Л. Бессель-Лорк), 1892 г.» (пос. Янтарный, ул. Советская, 67а) установлены особые требования в зоне ЗРЗ, однако в извещении о проведении Аукциона установлены иные параметры, которые не соответствуют требованиям ЗРЗ, установленным Постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386, также согласно ГПЗУ земельный участок с кадастровым номером 39:22:010007:1195 полностью расположен в защитной зоне объектов культурного наследия местного значения: Здание «Шлосс-отеля» 1870 год. и «Здание кинотеатра», начало XX в. Так, приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 13.09.2021 №290 утверждены границы территории объекта культурного наследия местного значения «Здание кинотеатра» начало XX в. (пгт. Янтарный ул. Советская дом 70), граница защитной зоны от внешних границ территории памятника «Здание кинотеатра» начало XX в. составляет 100 метров, а в защитной зоне объекта культурного наследия местного значения здания «Шлосс-Отеля» 1870 г., границы территории здания «Шлосс-Отеля» не утверждены и в соответствии с частью 4 статьи 34.1 Закона об объектах культурного наследия устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника, при этом, сведения о том, что защитная зона объектов культурного наследия в соответствии с частью 6 статьи 34.1 Закона об объектах культурного наследия в отношении здания «Шлосс-отеля» 1870 г. и «Здания кинотеатра», начало XX в. прекратила существование в ЕГРН отсутствуют, соответственно, продолжается действие защитной зоны объектов культурного наследия с особыми условиями, ограничениями использования таких территорий.

В свою очередь представитель Организатора аукциона на заседании Комиссии, пояснил, что извещение о проведении Аукциона формировалось, в том числе на основании информации о земельном участке, содержащейся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), выписка из ЕГРН не содержит сведений об установлении каких-либо иных охранных зон, за исключением охранной зоны кабельной линии электроснабжения 15 кВ площадью 47 кв. метров, которая указана в извещении о проведении Аукциона. Также администрацией МО «Янтарный городской округ» были согласованы и направлены в адрес Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области, предоставленные ими проекты приказов (исх. от

14.04.2023 № ОКН-729) «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание «Шлосс-отеля», 1870 год, Калининградская область, поселок Янтарный, улица Советская, 68, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон» и «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание кинотеатра», начало XX века, Калининградская область, поселок Янтарный, улица Советская,70, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон». Согласно графическому описанию местоположения границ зоны охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание кинотеатра», начало XX века, Калининградская область, поселок Янтарный, улица Советская,70, спорный земельный участок с кадастровым номером 39:22:010007:1195, расположенный по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, муниципальное образование «Янтарный городской округ», пгт Янтарный, в районе д. 72, не попадает ни в границы территории объекта культурного наследия ни в границы охранной зоны объекта культурного наследия. Участок только частично расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, что не ограничивает возможность размещения объекта общественного питания в его границах. В графическом описании местоположения границ здания «Шлосс-отеля», 1870 год, Калининградская область, поселок Янтарный, улица Советская, 68 спорный земельный участок не входит ни в одну из возможных охранных зон, способствующих ограничению в его использовании.

Комиссия проанализировав представленные материалы, выслушав пояснения сторон, приходит к следующим выводам.

Данный Аукцион проходит в соответствии с земельным законодательством.

Пунктом 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) установлено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 56 ЗК РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю - ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

В силу пункта 6 статьи 56 ЗК РФ ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

На основании части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости) в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в том числе сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута.

Пункт 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости

устанавливает перечень сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, которые вносятся в реестр границ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о государственной регистрации недвижимости органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов), в том числе:

- об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения; о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка; об установлении соответствия между видом разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;
- об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон;
- об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная Организатором аукциона от 06.06.2023 при подготовке к проведению Аукциона, не содержит сведений об установлении каких-либо иных охранных зон, за исключением охранной зоны кабельной линии электроснабжения 15 кВ площадью 47 кв. метров.

Согласно части 1 статьи 57.3 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее — ГрК РФ) градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В соответствии с частью 2 статьи 57.3 ГрК РФ источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей

инженерно-технического обеспечения в соответствии с частью 7 настоящей статьи.

В части 3 статьи 57.3 ГрК РФ установлено какой перечень информации содержится в градостроительном плане земельного участка.

В силу части 5 статьи 57.3 ГрК РФ в целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка, иное лицо в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи, обращаются с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть направлено в орган местного самоуправления в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, или подано заявителем через многофункциональный центр.

На основании части 6 статьи 57.3 ГрК РФ орган местного самоуправления в течение четырнадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю.

При этом, как установлено частью 10 статьи 57.3 ГрК РФ информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, за исключением информации, предусмотренной пунктом 15 части 3 настоящей статьи, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

Таким образом, доводы Заявителя основаны на ГПЗУ, полученном 28.05.2019, Организатором аукциона представлена выписка из ЕГРН от 06.06.2023, в которой отсутствует информация об ограничении прав на землю, кроме охранной зоны кабельной линии электроснабжения 15 кВ площадью 47 кв. метров.

По итогам проведения Аукциона 02.08.2023 согласно представленным сведениям был зарегистрирован договор аренды земельного участка с победителем Аукциона - А.В. Темчурой.

В соответствии с пунктом 3.42 Методических рекомендаций по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, в том числе если торги признаны несостоявшимися, на продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного и (или) муниципального имущества, проводимой в электронной форме, утвержденных приказом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15, жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу в случаях:

- если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах;

- если жалоба подана по истечении десятидневного срока с момента проведения торгов и контролирующим органом установлен факт заключения по результатам торгов договора, за исключением случаев, когда торги не состоялись, а договор заключен с единственным участником таких торгов.

Поскольку жалоба направлена Заявителем после окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе, заявка на участие в торгах не подавалась, учитывая факт заключения договора по итогам Аукциона, у антимонопольного органа отсутствуют основания рассматривать по существу доводы жалобы Заявителя.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что указанные доводы жалобы Заявителя не подлежат рассмотрению антимонопольным органом.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Гостиница «Беккер» необоснованной.
2. Передать материалы рассмотрения жалобы ООО «Гостиница «Беккер» в Прокуратуру Калининградской области для рассмотрения вопроса в рамках возложенных полномочий в части правомерности определения предмета Аукциона.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.