

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-55/2020

о признании жалобы необоснованной

24 января 2020 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:

заместитель руководителя управления, председатель
Комиссии;

начальник отдела контроля органов власти, член
Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля
органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки (Лот №3) (извещение № 071119/0305313/01), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

17.01.2020 в Саратовское УФАС России поступила жалоба на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки (Лот №3) (извещение № 071119/0305313/01) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Заявитель на рассмотрение жалобы не явился. Доказательств в подтверждение своей позиции не представил.

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

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов нарушен пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с указанием в извещении недостоверной информации о параметрах разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 64:40:020210:247, а именно о максимальном проценте застройки – 60%, то есть о площади равной 191 кв. м.

07.11.2019 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение № №071119/0305313/01 по продаже права на заключение договора аренды на земельные участки (Лот № 3).

Предметом Аукциона по Лоту № 3 – является право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 319 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г.Балаково, ул.30 лет Победы, з/у 61/2, кадастровый номер <...> :40:020210:247, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – объекты дорожного сервиса, предельный (максимальный) процент застройки составляет для объектов: промышленной застройки 60%.

Согласно пп. 4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В соответствии с пп. 26 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения муниципального, городского округа относится утверждение правил землепользования и застройки.

Частью 2 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) установлено, что правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

Согласно ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в том числе предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии со ст. 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в

себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Решением Совета муниципального образования г. Балаково от 23.09.2011 №311 (в редакции Решения Совета муниципального образования г. Балаково от 26.02.2019 №46) утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Правила).

По существу Правила, Карта градостроительного зонирования город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области, составной частью которых являются градостроительные регламенты для территориальных зон и подзон, устанавливают предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

Комиссией установлено, что в соответствии с Правилами земельный участок с кадастровым номером 64:40:020210:247 относится к территориальной зоне П4-П5 «Зона предприятий IV-V класса опасности», в которой вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» являются основным видом разрешенного использования, предельный (максимальный) процент застройки составляет для объектов промышленной застройки 60%. Минимальный отступ от границ земельного участка 3 м, предельное количество этажей – 1-4.

Таким образом, довод является необоснованным, так как предельный (максимальный) процент застройки спорного земельного участка установлен Решением Совета муниципального образования г. Балаково от 23.09.2011 №311.

При составлении извещения о проведении аукциона Комитет руководствовался Правилами, утвержденными Решением Совета муниципального образования г. Балаково от 23.09.2011 №311.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки (Лот №3) (извещение № 071119/0305313/01) необоснованной.

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