

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-36/2024

Резолютивная часть объявлена 30.01.2024

Решение в полном объеме изготовлено 02.02.2024
Симферополь

г.

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия, Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

члены Комиссии:

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

рассмотрев жалобу Акционерного общества «Феодосийский завод строительных материалов +» (далее — Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов — Муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений администрации города Феодосии Республики Крым» (далее — Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> № 22000086840000000028, лот № 1) (далее - Аукцион),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

11.01.2024 в Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:24:010108:5330.

Из существа поданной жалобы следует, что права и законные интересы Заявителя нарушены, ввиду проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка по которому пролегает резервная дорога при выезде с карьера, который использует Заявитель.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, предоставив письменные возражения.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 1 постановления администрации города Феодосии Республики Крым от 01.11.2023 №3303 принято решение провести торги на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым, в форме аукциона в соответствии с приложением.

Предметом Аукциона является расположенный по адресу: земельный участок из категории земель населенных пунктов, площадью 510 кв. м, адрес: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Челнокова, 73а, с кадастровым номером 90:24:010108:5330, вид разрешенного использования: объекты дорожного сервиса (далее — Земельный участок).

Согласно подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса

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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно подпункту 5 статьи 1 части 3 правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым земли с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» имеют следующие параметры разрешенного строительства:

«1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

- максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %».

Земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Ограничение прав и обременений: не зарегистрировано, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 24.01.2024 №КУВИ-001/2024-23813506.

Из пояснений администрации города Феодосии Республики Крым (далее - Администрация) следует, что дорога пролегающая через Земельный участок, не является линейным объектом, не зарегистрирована, является стихийно образовавшейся грунтовой дорогой. При этом подъезд к соседнему участку может быть осуществлен иным способом.

Между тем, возможность размещения проездов на муниципальной территории может быть рассмотрена в рамках действующего Порядка размещения объектов на земельных участках, находящихся в собственности Республики Крым и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и сервитутов, утвержденного постановлением Совета министров Республики Крым от 16.11.2022 №1013.

При этом, техническая возможность прокладки пути вне территории Земельного участка имеется.

Более того, Комиссией установлено, а Заявителем не опровергается факт наличия основной дороги проходящей к карьере с Кирпичного шоссе (г. Феодосия).

В ходе рассмотрения настоящего дела, Заявитель указал, что у Администрации есть обязательство по строительству указанной дороги пролегающей на Земельном участке.

Однако, Заявителем не приведено нормативно-правового обоснования, документов и сведений, подтверждающих обязательство по строительству данной дороги.

Комиссия отмечает, что в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения» ремонт и содержание дорог на территории Российской Федерации должны обеспечивать безопасность дорожного движения.

Паспортизация автомобильных дорог выполняется на основе технического учета, по результатам которого предусматривается получение полной информации о наличии автомобильных дорог, их протяженности, техническом состоянии, качестве, степени износа отдельных конструктивных элементов, информации о наличии и состоянии инженерного оборудования, обустройства и обстановки дорог, линейных зданий и сооружений. Данные паспортизации используются для учета дорог, оценки их состояния и рационального планирования работ по дальнейшему развитию дорожной сети. Они могут являться исходной информацией для диагностики автомобильных дорог. (п. 4.2 ГОСТ 33388-2015. «Межгосударственный стандарт. Дороги автомобильные общего пользования. Требования к проведению диагностики и паспортизации») (далее — Стандарт).

Указанные в Стандарте положения распространяются лишь на автомобильные дороги общего пользования (п. 1 Стандарта).

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Организатором торгов не нарушены положения пункта подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Акционерного общества «Феодосийский завод строительных материалов +» на действия (бездействие) организатора торгов — Муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений администрации города Феодосии Республики Крым» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> № 22000086840000000028, лот № 1) необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.