

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-1330/2020

о признании жалобы необоснованной

5 октября 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,

в присутствии:

представителя Комитета по земельным ресурсам
администрации Энгельсского муниципального
района (доверенность №0110/15996 от 31.12.2019),

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №1, 2) (извещение № 240720/0873556/03), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

24.09.2020 в Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района (далее – организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №1, 2) (извещение № 240720/0873556/03) (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.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

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

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов были допущены нарушения пп.3 и пп.8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, а также Администрация не разместила информацию, что на участке по лоту №2 расположено инженерное сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, либо объект незавершенного инженерного строительства самовольной постройки, в виде железобетонных плит, используемых как основание для строительства, а на участке по лоту №1 имеется объект незавершенного строительства в виде технологического котлована с фундаментальным укреплением по границам котлована.

24.07.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение № №240720/0873556/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №1, 2).

Предметом Аукциона по Лоту № 1 – является право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 1670 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, Новопушкинское муниципальное образование Энгельсского муниципального района Саратовской области, поселок имени Карла Маркса, улица Промзона, №1, земельный участок 2а, кадастровый номер <...> :38:140104:189, разрешенное использование – склады.

Предметом Аукциона по Лоту № 2 – является право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 3324 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, Новопушкинское муниципальное образование Энгельсского муниципального района Саратовской области, поселок имени Карла Маркса, улица Промзона, №1, земельный участок 3а, кадастровый номер <...> :38:140104:190, разрешенное использование – склады.

Довод Заявителя о нарушении организатором торгов пп. 3 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ является необоснованным по следующим обстоятельствам.

Согласно пп. 3 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с извещением предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по количеству этажей, высоте зданий, сооружений не подлежат установлению, а предельные параметры по минимальным отступам от границ земельных участков, не относящихся к индивидуальному жилищному строительству в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению, определяется проектной документацией в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Согласно ч.1 ст. 38 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 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) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В соответствии с ч. 1.1 ст. 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Вышеуказанные обстоятельства подтверждаются представленными на рассмотрение жалобы представителем организатора торгов письмами управления обеспечения градостроительной деятельности Администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области.

Кроме того, представитель организатора торгов пояснил, что предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в извещении отражены в соответствии с Правилами землепользования и застройки Новопушкинского муниципального образования Энгельсского муниципального района Саратовской области.

Довод Заявителя о нарушении организатором торгов пп. 8 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ является необоснованным по следующим обстоятельствам.

Согласно пп. 8 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что в процессе осуществления мероприятий по подготовке проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:38:140104:189 специалистом отдела земельного контроля управления учета земли комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района был проведен осмотр данного земельного участка.

На обозрение представлен акт осмотра земельного участка Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района от 20.06.2019 №375, в котором указано, что на момент осмотра 20.06.2019 в 14 ч. 00 мин. установлено, что на земельном участке, по адресу поселок имени Карла Маркса, улица Промзона, №1 строения, сооружения и ограждения отсутствуют.

Информация относительно того, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства в виде технологического котлована с фундаментальным укреплением по границам котлована в соответствии с материалами жалобы, фотоматериалами не находит своего подтверждения.

Также в ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что в процессе осуществления мероприятий по подготовке проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:38:140104:190 специалистом отдела земельного контроля управления учета земли комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района был проведен осмотр данного земельного участка.

На обозрение представлен акт осмотра земельного участка Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района от

20.06.2019 №376, в котором указано, что на момент осмотра 20.06.2019 в 14 ч. 30 мин. установлено, что на земельном участке, по адресу поселок имени Карла Маркса, улица Промзона, №1, расположено бетонное покрытие и два некапитальных строения уличных туалетов. Указанная информация была отображена в извещении о проведении аукциона.

Информация относительно того, что на данном земельном участке расположено инженерное сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащий гражданам и юридическим лицам, либо объект незавершенного инженерного строительства самовольной постройки, в виде железобетонных плит, используемых как основание для строительства в соответствии с материалами жалобы, фотоматериалами не находит своего подтверждения.

02.10.2020 в адрес Саратовского УФАС России от ... поступило дополнение к жалобе.

Довод Заявителя о нарушении организатором торгов положений Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», является необоснованным, поскольку Приказом ФАС России №67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.

В свою очередь, подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с чем, положения Приказа ФАС России №67 в данном случае не применимы.

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 земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №1, 2) (извещение № 240720/0873556/03) необоснованной.

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