

Климович Г.Н.

Администрация МО  
«Лебяженское городское  
поселение» муниципального  
образования «Ломоносовский  
муниципальный район  
Ленинградской области»

## РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на  
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-1199/2021

21 июня 2021 года  
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

в присутствии на заседании Комиссии от 09.06.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области»:

от Заявителя –

в присутствии на заседании Комиссии от 21.06.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации МО «Лебяженское городское

поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области»:

от Заявителя –

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Климовича Г.Н. на действия Администрации МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области» (далее – Администрации),

#### УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба Климовича Г.Н. (вх. № 6098 от 31.05.2021) на действия Администрации при опубликовании извещения о предварительном согласовании земельного участка площадью 1722 кв.м, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, деревня Черная Лахта, ул. Балтийская, участок 20А, кадастровый номер земельного участка 47:14:0108001:671 (изв. № 210421/2708016/05 от 29.04.2021 лот №1).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемая процедура проводится Администрацией с нарушениями Закона о защите конкуренции, «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 (далее – Земельный кодекс).

Администрацией МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Администрация считает жалобу Климовича Г.Н. необоснованной.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав правовую позицию представителя Администрации, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

29.04.2021 Администрацией на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 210421/2708016/05 о предварительном согласовании

земельного участка площадью 1722 кв.м, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, деревня Черная Лахта, ул. Балтийская, участок 20А, кадастровый номер земельного участка 47:14:0108001:671.

В жалобе Заявителем указано на то, что Администрацией допущены существенные нарушения действующего законодательства при формировании сведений и проведении процедуры предварительного согласования в отношении земельного участка, являющегося предметом проводимой процедуры.

Согласно части 1 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Как следует из доводов жалобы, согласно выписке из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 47:14:0108001:671, являющийся предметом процедуры предварительного согласования, по мнению Заявителя, неправомерно имеет разрешенный вид использования – «индивидуальное жилищное строительство».

В доводах жалобы Заявитель указывает, что в отношении спорного земельного участка Администрацией не указаны сведения о возможностях подключения его к сетям инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, Заявитель указывает, что земельный участок, являющийся предметом аукциона, имеет обременения, поскольку расположен в запретной зоне военного объекта (военного склада (арсенала) войсковой части № 55443), что также подтверждается выпиской из ЕГРН.

В ходе заседания Комиссии от 09.06.2021, представитель Заявителя пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 47:14:0108001:671, являющийся предметом процедуры предварительного согласования, был поставлен на государственный кадастровый учет 08.04.2021 на основании заявления местной администрации муниципального образования «Лебяженское городское поселение» № КУВД-001/2021-9689861 от 17.03.2021 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Однако, как указывает Заявитель, с 12.01.2021 территория, где находится данный участок, была включена в запретную зону арсенала, в которой запрещено строительство любых объектов капитального строительства.

С целью запроса сведений и информации о данном земельном участке в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, Комиссией принято решение о продлении срока принятия решения по жалобе, о чем сторонам направлено уведомление № 03/01-402 от 10.06.2021.

На заседании Комиссии от 21.06.2021 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе, просил признать жалобу обоснованной.

Представитель Администрации пояснил, что, по его мнению, в действиях Администрации отсутствуют нарушения действующего законодательства, поскольку требования статьи 39.18 Земельного кодекса РФ не содержат положений об обязанности размещать в составе извещения о проведении предварительного согласования информацию, перечисленную Заявителем в доводах жалобы.

В извещении Администрацией установлен вид разрешенного использования в отношении спорного земельного участка – для индивидуального жилищного строительства. Действующее законодательство относит к объектам

индивидуального жилищного строительства отдельно стоящие здания (жилые дома, индивидуальные жилые дома) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях, и не предназначены для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (часть 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ).

Комиссией установлено, что в соответствии с выпиской Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в отношении земельного участка, являющегося предметом процедуры предварительного согласования имеются следующие данные:

*1. Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:*

*Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:14-6.162 от 06.04.2017, ограничения использования земельного участка в пределах зоны:*

*В соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ 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) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;*
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), 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 № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохраных 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. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: водоохранная зона.

2. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:14-6.618 от 12.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны:

Согласно пункту 12 Постановления Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны», на территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества.

Особые отметки:

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях

*данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.*

*Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ. Срок действия: с 08.04.2021.*

Процедура осуществления предварительного согласования определена в частях 4-7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ.

При этом в соответствии с частью 7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

На основании вышеизложенного, с учетом ограничений, установленных в отношении данного земельного участка, а также сведений, изложенных в выписке из ЕГРН, Комиссия приходит к выводу о том, что спорный земельный участок не может быть реализован посредством проведения аукциона с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, заслушав пояснения Администрации, изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Администрации нарушений действующего законодательства при проведении процедуры предварительного согласования в отношении спорного земельного участка.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Климовича Г.Н. на действия Администрации МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области», при опубликовании извещения о предварительном согласовании земельного участка площадью 1722 кв.м, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, деревня Черная Лахта, ул. Балтийская, участок 20А, кадастровый номер земельного участка 47:14:0108001:671 (изв. № 210421/2708016/05 от 29.04.2021 лот №1), обоснованной;

2. Признать в действиях Администрации МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области» нарушение порядка проведения предварительного согласования земельного участка;

3. Выдать Администрации предписание об устранении выявленного нарушения путем отмены (аннулирования) извещения о проведении предварительного согласования в отношении земельного участка площадью 1722 кв.м, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, деревня Черная Лахта, ул. Балтийская, участок 20А, кадастровый номер земельного участка 47:14:0108001:671 (изв. № 210421/2708016/05 от 29.04.2021 лот №1).

#### ПРЕДПИСАНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-1199/2021

21 июня 2021 года  
Санкт-Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на

нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения от 21.06.2021 по делу № 047/01/18.1-1199/2021, принятого по результатам рассмотрения жалобы Климовича Г.Н. на действия Администрации МО «Лебяженское городское поселение» муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области» (далее – Администрация) при опубликовании извещения о предварительном согласовании земельного участка площадью 1722 кв.м, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, деревня Черная Лахта, ул. Балтийская, участок 20А, кадастровый номер земельного участка 47:14:0108001:671 (изв. № 210421/2708016/05 от 29.04.2021 лот №1),

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок **до 08 июля 2021 года**:

1. Аннулировать извещение о предварительном согласовании земельного участка площадью 1722 кв.м, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лебяженское городское поселение, деревня Черная Лахта, ул. Балтийская, участок 20А, кадастровый номер земельного участка 47:14:0108001:671 (изв. № 210421/2708016/05 от 29.04.2021 лот №1) в соответствии с Решением Комиссии № 047/01/18.1-1199/2021 от 21.06.2021.
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).