

В УФАС по Курской области

Ш М А

Заявление

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА КУРСКА опубликовал на сайте torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона № 121120/0046983/01, где предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:102327:2232 площадью 1099 кв.м из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Лысая Гора, 3, с видом разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», зарегистрированного на праве собственности за муниципальным образованием «Город Курск».

В соответствии с корректурой Генерального плана города Курска, утвержденной решением Курского городского Собрания от 22.12.2016 № 326-5-ОС, проектом планировки центральной части города Курска, земельный участок относится к функциональной зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденными решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 № 388-3-РС, данный земельный участок находится в территориальной зоне Ж-4 – зона жилой застройки высокой этажности (9 этажей и более).

Федеральная антимонопольная служба в соответствии с пунктом 12 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России в 2020 году, утвержденного приказом ФАС России от 17.04.2020 N 410/20, пунктом 5.4 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331 "Об утверждении Положения о Федеральной антимонопольной службе", сообщает следующее.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусмотрено, что извещение о проведении

аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020) и ГрК РФ Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей). Зона застройки многоэтажными домами Ж-4 выделена для формирования жилых районов с размещением высотной застройки (9 этажей). Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: (1.) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6): – размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); - размещение жилых домов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения; - благоустройство и озеленение придомовых территорий; – обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; – размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, – размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-

пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (2.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.) Коммунальное обслуживание (код 3.1): – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). (4.) Бытовое обслуживание (код 3.3): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, аптеки, похоронные бюро). (5.) Социальное обслуживание (код 3.2): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); – размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; – размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. (6.) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции

донорства крови, клинические лаборатории). (7.) Магазины (код 4.4): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в пунктах 3-7 допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (рекомендовано для территориальных зон, в которых территории общего пользования не выделены на карте градозонирования в отдельную территориальную зону): (1.) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: (1.) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6): – размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой выше девяти этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); – размещение жилых домов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения; (2.) Среднеэтажная жилая застройка (код. 2.5): – размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); – размещение жилых домов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения; – благоустройство и озеленение; – размещение подземных гаражей и автостоянок; – обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; – размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. (3.) Культурное развитие (код 3.6): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и

кинозалов; – устройство площадок для празднеств и гуляний. (4.) Религиозное использование (код 3.7): – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); (5.) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. (6.) Деловое управление (код 4.1): – размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). (7.) Рынки (код 4.3): – размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; – размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка. (8.) Общественное питание (код 4.6): – размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). (9.) Гостиничное обслуживание (код 4.7): – размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. (10.) Обслуживание автотранспорта (код 4.9): – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено указанными выше видами разрешенного использования, допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных

участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и ~~17-ого Арбитражного~~ апелляционного суда (дела N N А60-46186/2018; А60-30216/2018).

Считаю, что комитетом по управлению имуществом г.Курска нарушены вышеуказанные рекомендации и тем самым ограничена конкуренция.

Прошу УФАС отменить результаты аукциона. выдать комитету по управлению имуществом г.Курска предписание об устранении нарушений.

18.12.2020г.

М.А. Ш