

Резолютивная часть решения оглашена «11» января 2024г. г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено «15» января 2024г.

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии – ██████████ заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области,

Члены комиссии:

██████████ – специалист эксперт отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области,

██████████. – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ██████████ на действия организатора торгов Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: дом 2, Конституции пл., город Кострома, 156005, эл. почта: uizo@gradkostroma.ru) при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:051301:351 по адресу: г. Кострома, ул. Костромская, земельный участок № 2, номер извещения 21000012860000000112.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области (далее - Управление) поступила и была рассмотрена жалоба Дятлова Р.С. (далее – Заявитель) на действия Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (далее - Организатор торгов, аукциона) (почтовый адрес: дом 2, Конституции пл., город Кострома, 156005, эл. почта: uizo@gradkostroma.ru) при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с

кадастровым номером 44:27:051301:351 по адресу: г. Кострома, ул. Костромская, земельный участок № 2, номер извещения 21000012860000000112.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалобы к рассмотрению от 26.12.2023г. направлено Заявителю по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № ИП/4113/23 от 26.12.2023).

Рассмотрение жалобы состоялось 29.12.2024г. в 11 часов 00 минут. В рассмотрении жалобы приняли участие представитель Управления имущественных и земельных отношений – начальник Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы Сентемова Н.А., Шаталова Надежда Николаевна - заместитель начальника Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, действующая на основании доверенности, Дятлов Роман Сергеевич явку не обеспечил.

Представителями Управления имущественных и земельных отношений заявлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы, в связи с не получением от Заявителя жалобы.

Рассмотрение жалобы было продлено. Определением о продлении срока рассмотрения жалобы от 29.12.2023г., рассмотрение жалобы было назначено на 11 января 2024г. 14 часов 30 мин.

В назначенное время и дату рассмотрение состоялось, заявитель явку не обеспечил, от Управления имущественных и земельных отношений присутствовала Шаталова Н.Н., действующая на основании доверенности.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме.

Извещение № 21000012860000000112 о проведении аукциона (далее - Извещение) опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт торгов).

Организатор аукциона — Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы.

Обжалуемые действия организатора аукциона — Извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки для данной территориальной зоны.

Доводы заявителя сводятся к следующему.

В нарушение положений подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) Организатор аукциона разместил извещение о проведении аукциона на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не содержащее сведений обо всех видах разрешенного использования земельного участка.

Организатор аукциона представил письменные возражения на жалобу в которых

поясняет следующее. Земельный участок с кадастровым номером 44:27:051301:351, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Костромская, земельный участок 2и, поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования: общественное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, обеспечение внутреннего правопорядка, гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание, социальное обслуживание, автомобильный транспорт, служебные гаражи. Основные виды разрешенного использования отражены в выписке ЕГРН на земельный участок от 07.11.2023 № КУВИ-001/2023-251335078 и указаны в извещении о проведении аукциона, а так же в проекте договора аренды земельного участка. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения), в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, что подтверждается статьей 7 и 8 Федерального закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в силу данного, указывали те виды разрешенного использования, что отражены в выписке ЕГРН.

Считает что, организатором торгов, в соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 Земельного кодекса Российской Федерации, была указана исчерпывающая информация в отношении вида разрешенного использования земельного участка.

Отмечает, что в согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Использование земельного участка арендатором возможно исключительно в соответствии с видом разрешенного использования, установленным договором аренды земельного участка, который является предметом аукциона.

Следовательно, арендатор не имеет прав как на одностороннее изменение вида разрешенного использования земельного участка, так и на изменение условий договора аренды в части своих правомочий и цели использования арендованного по итогам аукциона земельного участка.

Принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в таком разрешении без соблюдения установленной законом процедуры, включая организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, не допускается.

Статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации определен порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Так, проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях (часть 2 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка, установленный в градостроительном регламенте, не может быть выбран вместо основного при предоставлении земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Поскольку Градостроительный кодекс Российской Федерации исключает возможность выбора (установления) вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков вместо основных (пункт 3 части 1 статьи 37 названного Кодекса), так как вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Данные выводы подтверждены Обзором практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018. Таким образом, довод Заявителя не обоснован.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

В ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6); под территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7); градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные)

размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9).

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды его разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок (Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20, дела №№ А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, Апелляционное определение ВС РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187), которые согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Постановлением от 28 июня 2021г. № 1130 Администрации города Костромы утверждены Правила землепользования и застройки города Костромы, согласно которым (гл.2 п. 2.1.3.) для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Д-1, устанавливаются следующие основные виды разрешенного использования и соответствующие каждому виду предельные параметры: общественное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, обеспечение внутреннего правопорядка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание, спорт, культурное развитие, объекты торговли, развлечения, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, социальное обслуживание, коммунальное обслуживание, автомобильный транспорт, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования и соответствующие каждому виду предельные параметры: религиозное использование, производственная деятельность, пищевая промышленность, связь, склад, амбулаторно ветеринарное обслуживание, среднеэтажная жилая застройка, хранение автотранспорта, рынки, научно-производственная деятельность, легкая промышленность, строительная промышленность (пункт 2.1.4).

Пунктом 2.1.5 установлены вспомогательные виды использования.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона указаны только такие виды разрешенного использования земельного участка, как: общественное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, обеспечение внутреннего правопорядка, гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание, социальное обслуживание, автомобильный транспорт, служебные гаражи.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка.

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.

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.

Изучив материалы дела, заслушав представителя Организатора торгов, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, а именно подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в

порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Дятлова Р.С. на действия Организатора торгов, Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: дом 2, Конституции пл., город Кострома, 156005, эл. почта: uizo@gradkostroma.ru) при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:051301:351 по адресу: г. Кострома, ул. Костромская, земельный участок № 2, номер извещения 21000012860000000112. обоснованной;
2. Признать в действиях Организатора торгов, Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов, Управлению имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.