



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023

23.01.2023

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «Легендарный город» (620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 64, оф. 9, далее – ООО «Легендарный город»), представитель – <...>;

организатора торгов:

Министерство по управлению муниципальным имуществом Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – МУГИСО), представитель – <...> (доверенность от 15.08.2022 № 17-01-82/19158);

подведомственное МУГИСО Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – ГКУ СО «ФИСО»), представитель – <...> (доверенность от 11.01.2023 № 1);

заинтересованных лиц:

Екатеринбургская городская Дума (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24а), представитель – <...>;

Администрация города Екатеринбурга (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24а), надлежаще извещена, участие не обеспечено;

<...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы ООО «Легендарный город» (вх. №№ 15932/22, 15933/22 от 29.12.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГКУ СО «ФИСО», совершенные при организации и проведении торгов (торги

№№ 21000017410000000016, 21000017410000000015 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №№ SBR012-2210140025, SBR012-2210140023 на сайте <https://sberbank-ast.ru> в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 66:41:0508057:128, местоположение: г. Екатеринбург, ул. Революции, разрешенное использование – Общественное управление (код 3.8), деловое управление (код 4.1), магазины (код 4.4), банковская и страховая деятельность (код 4.5), культурное развитие (код 3.6), обеспечение научной деятельности (код 3.9), общественное питание (код 4.6), среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), бытовое обслуживание (код 3.3), социальное обслуживание (код 3.2), историко-культурная деятельность (код 9.3), здравоохранение (код 3.4), образование и просвещение (код 3.5), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код 4.2), гостиничное обслуживание (код 4.7), развлечения (код 4.8), хранение автотранспорта (код 2.7.1), служебные гаражи (код 4.9), выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10), спорт (код 5.1), коммунальное обслуживание (код 3.1). Условно разрешенные виды использования: религиозное использование, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, производственная деятельность, связь, общей площадью 2 954 кв.м.; земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 66:41:0508057:127, местоположение: г. Екатеринбург, ул. Димитрова, разрешенное использование – общественное управление, деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность, культурное развитие, обеспечение научной деятельности, общественное питание, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), бытовое обслуживание, социальное обслуживание, историко-культурная деятельность, здравоохранение, образование и просвещение, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), гостиничное обслуживание, развлечения, хранение автотранспорта, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, коммунальное обслуживание. Условно разрешенные виды использования: религиозное использование, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, производственная деятельность, связь, общей площадью 3 480 кв.м.,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятых к рассмотрению жалобах размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалоб было назначено на 13.01.2023. О времени и месте рассмотрения жалоб организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. №№ ДШ/12/23, ДШ/13/23 от 09.01.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобам продлен до 23.01.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. №№ ДШ/522/23, ДШ/518/23 от 16.01.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом, а согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 и п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов.

Случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются

законом. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, порядок заключения такого договора по результатам аукциона регламентированы ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган). Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Приказами МУГИСО от 26.08.2022 № 3994 и № 3985 решено провести аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми №№ 66:41:0508057:127, 66:41:0508057:128 (далее – Приказы №№ 3985, 3994).

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно п. 3 Приказов №№ 3994, 3985 организатором аукциона определено ГКУ СО «ФИСО». При этом соответствующий договор (государственный контракт) между МУГИСО и ГКУ СО «ФИСО» не заключался.

Распоряжениями ГКУ СО «ФИСО» от 14.10.2022 №№ 191, 190 назначены аукционы на право заключения договора аренды земельных участков из земель населенных пунктов, с кадастровыми №№ 66:41:0508057:128, 66:41:0508057:127.

Извещения о проведении аукционов от 14.10.2022 утверждены председателем ГКУ СО «ФИСО» <...> (далее – Извещение о проведении аукциона).

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 13.10.2022 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги №№ 21000017410000000016, 21000017410000000015), 14.10.2022 на сайте ЭТП <https://sberbank-ast.ru> (торги №№ SBR012-2210140025, SBR012-2210140023), а также в газете «Екатеринбургский вестник» № 82 (405) от 14.10.2022.

Заявки на участие в аукционе принимались с 15.10.2022 09:00 по 14.11.2022 09:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 16.11.2022 в 09:00.

Дата и время проведения аукциона – 17.11.2022 в 09:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в соблюдении процедуры проведения торгов и в победе в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и (или) в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, (в том числе иными лицами) ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Согласно Протоколам от 16.11.2022 №№ 208, 207 рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме по земельному участку с кадастровым № 66:41:0508057:128 поступило 3 заявки: ООО «Гольфстрим», ООО «Легендарный город», АО «Новамаш»; на участие в аукционе по земельному участку с кадастровым № 66:41:0508057:127 поступило 5 заявок: <...>, ООО «Специализированный застройщик УК «Краснолесье», ООО «Гольфстрим», ООО «Легендарный город», АО «Новамаш».

Следовательно, ООО «Легендарный город» вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие).

Обжалование совершенных при организации и проведении торгов действий (бездействия) согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте www.torgi.gov.ru, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 1 ч. 1 и ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в порядке настоящей статьи также рассматриваются жалобы на действия (бездействие) при заключении по результатам торгов договоров, обжалование которых допускается лицами, с которыми либо в интересах которых подлежит заключению договор, в течение 3 месяцев со дня размещения результатов торгов на сайте www.torgi.gov.ru (дело № А60-64960/2017).

Согласно Протоколам от 18.11.2022 №№ 214, 213 о результатах аукциона в электронной форме (далее – Протоколы от 18.11.2022 №№ 214, 213) победителем признано ООО «Легендарный город». На сайте www.torgi.gov.ru указанные Протоколы размещены 18.11.2022, договоры аренды земельных участков не заключены, жалобы ООО «Легендарный город» направлены в адрес Свердловского УФАС России 29.12.2022, т.е. в пределах предоставленного ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции лицу, с которым подлежит заключению договор, срока для обжалования действий (бездействия) при заключении договоров по результатам торгов.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

ООО «Легендарный город» в жалобе ссылается на то, что земельные участки по указанным в извещении видам разрешенного использования (среднеэтажная жилая застройка, социальное обслуживание) не могут быть использованы. В ходе проведенных после признания его победителем аукциона испытательными лабораториями измерений параметров авиационного шума было установлено, что измеренный уровень шума при пролете самолетов над земельными участками превышает допустимый в дневное и ночное время уровень шума, установленный п. 3.3 ГОСТ 22283-2014, более чем на 10 дБА. Кроме того, согласно нормам СанПиН 1.2.3685-21 превышен допустимый уровень шума для территорий, непосредственно прилегающих к зданиям жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, дошкольных образовательных организаций и других образовательных организаций. Таким образом, представленные организатором торгов исходные данные ввели его в заблуждение в части возможного использования земельных участков, следствием чего оно не смогло достоверно определить максимально возможную арендную плату за земельные участки. Считает, что допущенные нарушения являются препятствием для подписания им договоров аренды земельных участков.

Организатор торгов пояснил, что в извещениях о проведении аукционов указаны все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные Правилами землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» (утв. Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 10.06.2022 № 1597, далее - ПЗЗ), а не только жилая застройка. Также в извещениях о проведении аукционов были указаны условия о том, что земельные участки являются приаэродромной территорий, описаны ограничения. Однако на момент приема заявок от ООО «Легендарный город» запросов на разъяснение Документации об аукционе не поступало.

Согласно п. 1 ст. 83, пп. 2 п. 1 и п. 6 ст. 85 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам, в т.ч. к общественно-деловым. Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Екатеринбургская городская Дума отметила, что согласно Каре градостроительного зонирования ПЗЗ земельные участки расположены в территориальной зоне Ц-2 Общественно-деловая зона местного значения. Согласно градостроительному регламенту данной территориальной зоны виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, социальное обслуживание, относятся к основным видам разрешенного использования. Указанные виды разрешенного использования установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412). Также согласно п. 6.2 СП 42.13330.2016 (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) в состав общественно-деловых центров функциональных зон могут включаться территории, занятые объектами социальной инфраструктуры жилых микрорайонов.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу п. 11 ст. 39.8 ЗК РФ заключается на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона. Извещение о проведении аукциона согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должно содержать сведения о разрешенном

использовании земельного участка.

В ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрадК РФ) 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); под градостроительным регламентом - 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 ГрадК РФ 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. Это позволяет победителю аукциона как будущему правообладателю выбрать на основании абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ и ч. 4 ст. 37 ГрадК РФ любой из них посредством указания на то в заключаемом в порядке п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ договоре аренды земельного участка.

В извещениях о проведении аукционов указаны следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

Общественное управление, деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность, культурное развитие, обеспечение научной деятельности, общественное питание, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), бытовое обслуживание, социальное обслуживание, историко-культурная деятельность, здравоохранение, образование и просвещение, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), гостиничное обслуживание, развлечения, хранение автотранспорта, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, обеспечение внутреннего правопорядка, земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание, внеуличный транспорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

Религиозное использование, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, производственная деятельность, связь.

Таким образом, организатором торгов в извещениях о проведении аукционов указаны все виды разрешенного использования земельных участков.

При рассмотрении 23.01.2023 жалоб ООО «Легендарный город» указало на нарушение пп. 5 и пп. 5.1 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, а также основного принципа земельного законодательства, установленного п. 8 ст. 1 ЗК РФ, согласно которому деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Между тем, порядок образования земельного участка для предоставления его в аренду путем проведения аукциона и подготовки такого аукциона по инициативе заинтересованных лиц согласно п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ предусматривает осуществление уполномоченным органом проверки наличия или отсутствия оснований отказа как в утверждении схемы расположения земельного участка (пп. 3), так и в проведении аукциона (пп. 9), к которым согласно пп. 5 и пп. 5.1 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ относятся **указание в заявлении** о проведении аукциона **цели** использования земельного участка **не соответствующей** как разрешенному использованию земельного участка, так и ограничениям использования земельных участков, установленным в границах зоны с особыми условиями использования территории. При этом подготовка и проведение рассматриваемых аукционов осуществлялись не по инициативе ООО «Легендарный город».

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются как виды разрешенного использования земельных участков, так и ограничения использования земельных участков, устанавливаемые в соответствии с **законодательством РФ**. На основании пп. 1 п. 2 и п. 3 ст. 56 ЗК РФ в качестве ограничения прав на землю могут устанавливаться ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий. В границах зон с особыми условиями использования территорий согласно п. 2 ст. 104 ЗК РФ устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий. Приаэродромная **территория** согласно п. 8 ст. 105 ЗК РФ является разновидностью зон с особыми условиями использования территорий. Положением в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий согласно пп. 6 п. 1 ст. 106 ЗК РФ должен быть определен перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах

указанных зон, за исключением случаев, если перечень этих ограничений установлен федеральным законом.

Администрация города Екатеринбурга в письменных пояснениях указала, что согласно п.п. 2, 3.1 ст. 47 Воздушного кодекса РФ (далее – ВК РФ) приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий. Приаэродромная территория устанавливается с выделением с первой по седьмую подзон или с выделением с первую по шестую подзон с последующим установлением седьмой подзоны. Приказом Росавиации от 03.12.2021 № 928-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)» установлена приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово) в составе с первой по шестую подзоны. Также земельный участок полностью расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), утвержденных Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 07.02.2020 № 135-П. В соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) до установления седьмой подзоны приаэродромной территории в соответствии с требованиями ВК РФ использование земельных участков в целях, предусмотренных ограничениями, определенными в соответствии с пп. 7 п. 1 ст. 47 ВК РФ, в границах указанных в ч. 1 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или в границах полос воздушных подходов, установленных до 01.01.2021 в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, если иное не предусмотрено ч.ч. 10, 12 и 13 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ. Таким образом, вопрос о возможности размещения тех или иных объектов на земельном участке возможен к разрешению на стадии разработки проектной документации на объект капитального строительства. Администрация города Екатеринбурга полагает соответствующим действующему законодательству указание в аукционной документации всех видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом территориальной зоны в которой находится земельный участок.

В извещениях о проведении аукционов указаны ограничения использования земельных участков: в соответствии с данными ЕГРН земельные участки полностью или частично расположены в границах зоны с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово) 66:00-6.1915; подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) 66:00-6.1910; подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) 66:00-6.1909; подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) 66:00-6.1907; подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) 66:00-6.1908. Земельный участок полностью расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома гражданской авиации: Екатеринбург (Кольцово), утвержденный приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 07.02.2020 № 135-П.

При рассмотрении жалоб в порядке, предусмотренном [ст. 18.1](#) Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган контролирует соблюдение процедуры торгов, выполняя специальные полномочия, вне зависимости от влияния выявленных нарушений

на конкуренцию, вследствие чего [гл. 9](#) Закона о защите конкуренции не применяется (дело N А60-33516/2013).

Согласно п. 1 ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. При этом, способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно п. 2.4 ст. 46 ЗК РФ может быть прекращена в соответствии со [статьей 107](#) настоящего Кодекса по инициативе арендатора такого земельного участка в случае установления зоны с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно.

Согласно пп. 2 и 4 ст. 620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им [недостатки](#), которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Согласно п. 25 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2021) (утв. Президиумом ВС РФ 10.11.2021) к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности публично-правовое образование, реализуя свои полномочия в обеспечении устойчивого развития территории и тем самым - в защите публичного интереса, может изменить правовой режим земельного участка, его разрешенное использование таким образом, что арендатор участка лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы с этим же публично-правовым образованием при заключении договора аренды с учетом законодательства РФ на момент заключения договора.

Также, Комиссия Свердловского УФАС России отмечает, что ООО «Легендарный город» обжалует действия (бездействие) не по заключению договора по результатам торгов, а по организации и проведению этих торгов, для обжалования которых ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрен общий 10-дневный срок со дня размещения результатов торгов на сайте www.torgi.gov.ru.

Более того, жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке. Поскольку заявки на участие в аукционе принимались по 14.11.2022, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 14.11.2022, в то время как жалобы ООО «Легендарный город» направлены в адрес Свердловского УФАС России 29.12.2022.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности

данного довода жалобы, поскольку организатором торгов в соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещениях о проведении торгов указаны все виды разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Легендарный город» признать необоснованными.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Государственного казенного учреждения Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.