

Московское Областное УФАС России

---

город Москва, Карамышевская наб.,  
д.44

**E-mail: to50@fas.gov.ru**

**Организатор торгов:**

Комитет по конкурентной политике  
Московской области

---

Московская область, Красногорский  
район, город Красногорск, бульвар  
Строителей, дом 1

**E-mail: zakaz-mo.mosreg.ru**

**Заявитель:**

**Жалоба**

**в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции**

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:  
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт). Номер извещения: №  
21000004710000007291, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 - право заключения договора аренды земельного участка, государственная  
собственность на который не разграничена, расположенного на территории: Г.о. Ступино.  
Местоположение (адрес): Местоположение установлено относительно ориентира,  
расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г.  
Ступино, ул. Пристанционная. Площадь, кв. м: 2 000Кадастровый номер: 50:33:0040127:31.  
Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для  
строительства торгового комплекса.

Я являюсь добросовестным участником товарного рынка по аренде земельных  
участков. На протяжении ведения своей не длительной хозяйственной деятельности я  
заключил более 15 договоров аренды земельных участков.

Специфика торгов, проводимых в форме аукциона предполагает определение  
победителя по ценовому предложению заявленным в ходе торгов для чего мне требовались  
определенные гарантии и информация.

Для формирования ценового предложения, мне как участнику Аукциона нужна  
гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы  
исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем через суд.

Данные нарушения создают для меня, как для участника аукциона чрезмерные риски  
и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного  
посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного  
участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и  
административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

В настоящие время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных  
по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке (Приложение № 1).

Жалоба не подавалась ранее в связи с большим количеством проводимых торговых  
процедур в которых я лично приманю участие и из-за большого объема информации, я  
подробно знакомлюсь с извещением только перед процедурой торгов и кроме того,

резюмирую, что органы местного самоуправления при осуществлении своей деятельности в первую очередь должны основываться на соблюдении закона.

Соответственно, подавая заявку на участие в Аукционе я проявляю доверие к органам местного самоуправления, как того требует действующая Конституция РФ и досконально не изучаю положения документации из-за необходимости серьезного количества времени.

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к Аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

### **1. Срок аренды земельного участка противоречит земельному законодательству.**

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 13 лет и 2 месяца.

Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Объекты торговли», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

В Классификаторе указано, что вид разрешенного использования земельного участка «**Размещение объектов капитального строительства**, общей площадью свыше 5000 кв. м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра».

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

**Площадь земельного участка составляет 2 000 кв.м. Предельные параметры застройки не установлены.**

Из положений пункта 2 Приказа следует, что срок аренды должен составлять: По лоту № 1 - 29 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как:

**По лоту № 1 – 58 месяцев или 4 года и 10 месяцев.**

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

Требование о необходимости установления срока аренды согласно Приказу, определено пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Аналогичная позиция содержится в решениях антимонопольных органов по всем субъектам Российской Федерации (Приложение № 1).

## **2. Не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.**

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 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 ЗК РФ 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.

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 № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

**В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.**

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования согласно территориальным зонам.

**Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022,**

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А6063304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

### **3. Установлен запрет противоречащий позиции ФАС России.**

Указано, что Вид разрешенного использования: Для строительства торгового комплекса (в соответствии с п. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается).

Согласно позиции, ФАС России 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.

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона не содержит всех видов разрешенного использования земельного участка, с целью предоставления возможности победителю Аукциона самостоятельно определить приоритетный вид разрешенного использования земельного участка и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в договоре, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с изложенным,

#### **ПРОШУ:**

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещение о проведении Аукциона.

**Приложение № 1 в 1 экз.**

16.11.2023