

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 23793
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.06.2020

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – Организатор торгов) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080102:2369, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 300420/6987935/07 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов – <...> по доверенности от 27.05.2020 № 150; представителя Администрации городского округа Солнечногорск Московской (далее – Администрация) области без подтверждения полномочий, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы в Аукционной документации указано, что вид разрешенного использования Земельного участка – «магазины», который невозможно изменить. Однако, данный вид разрешенного использования не соответствует действительности, поскольку в Правилах землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области (приложение к заключению Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области), утвержденных решением Совета депутатов городского округа Солнечногорск Московской области от 10.12.2019 № 228/14 (далее – ПЗЗ), в основных видах разрешенного использования категория «Магазины» отсутствует.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил следующее. Статьей 28 ПЗЗ предусмотрен перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-2, одним из условно разрешенных видов разрешенного использования является «Магазины».

Согласно позиции Администрации Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 19.04.2019, с видом разрешенного использования – «Магазины», согласно утвержденным на момент постановки Земельного участка на кадастровый учет правилам землепользования и застройки городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области от 29.12.2017 № 439/66.

В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

Статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) определено, что ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется в том числе на основе принципа достоверности.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в ЕГРН вносятся в том числе сведения о видах разрешенного использования земельного участка.

Комиссией осмотрена копия выписки из ЕГРН от 07.04.2020 № 99/2020/324137971 в отношении Земельного участка, являющейся неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, согласно которой вид разрешенного использования Земельного участка – «Магазины».

В силу статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является 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.

Согласно части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в том числе виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Кодом 4.4 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, предусмотрен вид разрешенного использования «Магазины» – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Пунктом 2.5 Аукционной документации установлено, что в соответствии с пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации изменение вида разрешенного использования Земельного участка не допускается.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией рассмотрены ПЗЗ, в таблице «Условно разрешенные виды использования» которых за порядковым номером 15 определен вид

разрешенного использования – «Магазины».

Довод Заявителя не содержит информации о признаках нарушения Организатором торгов порядка организации и (или) проведения Аукциона.

Норма закона, которая нарушена Организатором торгов, Заявителем не приведена.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Е.А. Ла-У

А.А. Строилова

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.