



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-3848/2021

17.11.2021

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 сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 08.02.2021 № 41) 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* – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

*организатора торгов* – Администрация городского округа Первоуральск в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом (623109, г. Первоуральск, ул. Ватутина, д. 41, далее – Администрация ГО Первоуральск), представитель – <...> (доверенность № 967-20/2021 от 24.02.2021),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-29332 от 27.10.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации городского округа Первоуральск в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 280921/0163433/03 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) в форме аукциона: Лот № 2 – право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0114001:4702 местоположение: г. Первоуральск, пр. Ильича, в 9 метрах на юго-восток от дома 3/2, категория земель – земли населенных пунктов, общей площадью 961 кв. метров, сроком на 30 месяцев,

### УСТАНОВИЛА:

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

Рассмотрение жалобы было назначено на 11.11.2021. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 21854 от 28.10.2021) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>.

заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 07.10.2021, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 22638 от 15.11.2021) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

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

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации 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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в 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.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется 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 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.

Основанием для проведения аукциона явилось Распоряжение Администрации ГО Первоуральск от 20.09.2021 № 444.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в 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](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение о проведении аукциона № 1011-2021 опубликовано 29.09.2021 на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 280921/0163433/03), на официальном сайте городского округа Первоуральск (<https://prvadm.ru/>), а также в газете «Вечерний Первоуральск» № 75 (19486) от 28.09.2021.

Заявки на участие в аукционе принимались с 30.09.2021 по 01.11.2021.

Дата и время рассмотрения заявок – 08.11.2021 в 16 час. 00 мин.

Дата и время проведения аукциона – 10.11.2021 в 10 час. 30 мин.

Согласно Протоколу № 34/21 от 08.11.2021 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды

земельных участков на участие в аукционе поступило 2 заявки: <...>.

Протоколом № 35/21 от 10.11.2021 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем признан <...>.

Договор аренды земельного участка не заключен.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба <...> направлена в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что в извещении о проведении торгов № 280921/0163433/03 в разделе «Порядок проведения аукциона» организатором торгов указано, что аукцион будет проводиться по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка. Вместе с тем, в описании лотов речь идет о праве на заключение договора аренды земельного участка. Таким образом, предоставив недостоверную информацию о предмете торгов, организатор торгов намеренно ввел в заблуждение неограниченный круг лиц.

Организатор торгов указал, что им была допущена техническая ошибка. Вместе с тем, в прикрепленном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещении о проведении торгов указана достоверная информация относительно проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В разделе «Порядок проведения аукциона» извещения о проведении торгов № 280921/0163433/03 указано, что участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены предмета аукциона и каждой очередной цены предмета аукциона в случае, если готовы **заключить договор купли-продажи** земельного участка в соответствии с названной аукционистом ценой. Каждую последующую цену предмета аукциона аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления начальной или очередной цены предмета аукциона аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых **заключить договор купли-продажи** в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если после троекратного объявления начальной или очередной цены предмета аукциона ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона на право **заключения договора купли-продажи** земельного участка признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену **продажи земельного участка** первым поднявший билет.

Наличие технической ошибки в тексте извещения о проведении торгов № 280921/0163433/03 не указывает на размещение организатором торгов недостоверной информации и введение в заблуждение потенциальных участников аукциона. Более того, в извещении о проведении торгов, прикрепленном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указана информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Ни <...>, ни иные лица с запросами о разъяснении в адрес организатора торгов не обращались.

На основании изложенного, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Также <...> ссылается на то, что земельный участок с кадастровым № 66:58:0114001:4702 согласно пп. 18 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, поскольку он расположен в границах «Красных линий» территории общего пользования, входит в границы планируемого развития элементов планировочной структуры (таких как автомобильные дороги местного значения), разработанные в составе проекта планировки территории, который недействительным не признан. При этом, организатор торгов в п. 3.2.5 извещения о проведении торгов указал, что земельный участок расположен на расстоянии 5 метров от границы «Красных линий», что не соответствует действительности.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии 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, 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 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.

<...> не подавал заявку на участие в аукционе, следовательно, вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Таким образом, действия (бездействие) организатора торгов относительно возможности проведения аукциона не могут нарушить права лица, не подавшего заявку, а соответствующий довод жалобы не входит в сферу указанного интереса, а потому жалоба в части указанных доводов необоснована.

Следующий довод <...> сводится к тому, что предметом торгов является земельный участок с условно разрешенным видом использования – общественное питание; для размещения объектов общественного питания. В качестве подтверждения наличия права на условно разрешенный вид использования организатор торгов указал «согласно выписке из ЕГРН». Однако выписка из ЕГРН не подменяет собой решение уполномоченного органа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Организатор торгов не предпринял меры для получения соответствующего законодательству РФ решения уполномоченного органа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, не рассмотрел этот вопрос на публичных слушаниях. Тем самым, организатор торгов нарушил права и законные интересы <...>, поскольку он является правообладателем смежного земельного участка с кадастровым № 66:58:0114001:206 и имеющего общие границы со спорным земельным участком.

Организатор торгов отметил, что в соответствии с данными ЕГРН земельный

участок поставлен на государственный кадастровый учет 23.07.2013 с видом разрешенного использования «общественное питание». В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск (утв. решением Первоуральской городской Думы от 26.08.2010 № 24, далее - ПЗЗ), земельный участок с кадастровым № 66:58:0114001:4702 расположен в территориальной зоне «Ж-3» - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов. Перечень видов разрешенного использования земельных участков в пределах территориальной зоны «Ж-3» указан в п. 3.2.4 извещения. Вид разрешенного использования земельного участка «общественное питание» согласно ПЗЗ применительно к территориальной зоне «Ж-3» отнесен к условно разрешенным видам использования. Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении торгов указал все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в ПЗЗ.

Пунктом 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно п. 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 6 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (п. 8 ст. 1 ГрК РФ)

В соответствии с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки включают в себя:

- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Согласно ч. 4 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. **Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к**

**одной территориальной зоне.** Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. **Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.**

Согласно ч.ч. 2 и 2.1 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, что является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7 ст. 1 ГрК РФ).

**Градостроительный регламент** в соответствии с п. 9 ст. 1 ГрК РФ есть 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 и устойчивому 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.

**В градостроительном регламенте** в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в соответствии с ч. 6 ст. 30 ГрК РФ **указываются:**

- 1) **виды разрешенного использования земельных участков** и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть в соответствии с ч. 1 ст. 37 ГрК РФ 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.

В соответствии с п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования (п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 37 ГрК РФ **изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид** такого использования **осуществляется** в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ **любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно**, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, **за исключением** органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются в соответствии с ч. 3 ст. 37 ГрК РФ самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса (ч. 6 ст. 37 ГрК РФ).

Пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что **внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования** такого земельного участка **не допускается**.

В соответствии с представленными организатором торгов сведениям земельный участок с кадастровым № 66:58:0114001:4702 расположен в зоне Ж-3 - Зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов.

Согласно ПЗЗ зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов - территории, застроенные или планируемые к застройке многоквартирными жилыми домами.

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Вспомогательные виды использования:

- коммунальное обслуживание;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- здравоохранение;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- стационарное медицинское обслуживание;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- спорт;

- площадки для занятий спортом;
- хранение автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание;
- культурное развитие;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- религиозное использование;
- осуществление религиозных обрядов;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- рынки;
- социальное обслуживание;
- дома социального обслуживания;
- оказание социальной помощи населению;
- оказание услуг связи;
- общеджития;
- магазины;
- стационарное медицинское обслуживание;
- общественное питание;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- гостиничное обслуживание.

Согласно **пп. 3 п. 22 Порядка ведения ЕГРН**, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки (утв. Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, далее – **Приказ № П/0241**), В записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются следующие дополнительные сведения:

вид или **виды** разрешенного использования земельного участка путем **указания**:

установленного вида разрешенного использования на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования;

**вида** разрешенного использования земельного участка **из числа видов** разрешенного использования, **предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне**, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового **номера границы территориальной зоны**, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе **обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ**, или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне).

Согласно **пп. 6 п. 90 Приказа № П/0241 запись о территориальной зоне в реестре границ имеет следующую структуру: перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным**



**регламентом, применительно к территориальной зоне, в отношении которой они приняты.**

В соответствии с пп. 5 п. 91 Приказа № П/0241 запись об утвержденном проекте межевания территории в реестре границ имеет следующую структуру: вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории.

В ГПЗУ в соответствии с пп. 5 п. 3 ст. 57.3 ГрК РФ содержится информация об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Источниками информации для подготовки ГПЗУ согласно п. 2 ст. 57.3 ГрК РФ являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ГПЗУ в соответствии с п. 37 Порядка заполнения формы ГПЗУ (утв. Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр, далее – Порядок № 741/пр) должен включать информацию о видах разрешенного использования земельного участка, а именно основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка.

В ГПЗУ в соответствии с п. 38 и п. 39 Порядка № 741/пр указываются все установленные основные и условно разрешенные виды использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки, а при наличии утвержденной документации по планировке территории, один или несколько основных и условно разрешенных видов использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, соответствующих назначению зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории согласно п. 3 ч. 5 ст. 43 ГрК РФ должен содержаться в проекте межевания территории, являющимся разновидностью документации по планировке территории (п. 2 ч. 4 ст. 41 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 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. Аналогичная норма также установлена в пп. 4 п. 1 ст. 2 ПЗЗ.

Размер арендной платы согласно п. 12 ст. 22 ЗК РФ является существенным условием договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, к которым относится принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с п. 16 ст. 39.11,

п. 2 ст. 39.7 и п. 13, п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ определяется ежегодный размер арендной платы, а в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником - в размере начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В задании на оценку согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, далее - ФСО № 7) может быть указана рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях) в качестве расчетной величины.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО № 7).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик согласно пп. «е» п. 22 ФСО № 7 учитывает то, что для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются такие элементы сравнения как вид использования и (или) зонирование, а также экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В свою очередь, осуществление полномочий собственника в отношении государственного имущества согласно пп. «г» п. 2 Указа Президента РФ от 09.03.2004 № 314 представляет собой функцию по управлению государственным имуществом.

В отношениях, регулируемых гражданским законодательством, к субъектам РФ в соответствии с п. 2 ст. 124 ГК РФ применяются нормы, определяющие участие юридических лиц, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов гражданского права. От имени субъектов РФ в соответствии с п. 1 ст. 125 ГК РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. При этом, лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени, согласно п. 3 ст. 53 ГК РФ должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно.

Совершенствование порядка использования муниципального имущества и ресурсов, а также порядка передачи прав на использование такого имущества и его отчуждения в соответствии с п. 14 ст. 7 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» являются одним из основных направлений деятельности государственных органов по повышению эффективности противодействия коррупции. При этом положения нормативных правовых актов, устанавливающие для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил в соответствии с ч. 2 ст. 1

Федерального закона от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» являются коррупциогенными факторами.

Поэтому подмена органом власти нормативного регулирования отношений по землепользованию и застройке индивидуальным их регулированием является классическим примером злоупотребления полномочиями, а **усечение видов разрешенного использования земельного участка заведомо снижает его инвестиционную привлекательность и уменьшает арендную плату за него.**

Исходя из вышеизложенного, **организатор торгов** в извещении о проведении аукциона **должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка**, установленные Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен.

Данная позиция также подтверждается письмом ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20, судебной практикой (дела № А60-10670/2017, № А60-46186/2018, А60-20349/2020). Судами определено, что установление организатором торгов в извещении определенного вида разрешенного использования земельного участка, для которого запрещено строительство объектов капитального строительства, является неправомерным. **В извещении о проведении торгов необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые установлены Правилами землепользования и застройки, а также кадастровым паспортом такого участка.**

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку организатором торгов в извещении о проведении торгов указаны все виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ.

Также <...> ссылается на то, что организатором торгов в нарушении пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о наличии ограничений использования земельного участка. В аукционной документации имеются технические условия подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и канализации № 15-21 от 02.03.2021, выданные ППМУП «Водоканал», которые предполагают строительство водопровода и канализационного трубопровода через земельный участок, принадлежащий <...>. Следовательно, строительство трубопроводов не возможно для потенциального арендатора земельного участка без необходимости решения вопроса в судебном порядке об установлении частного сервитута. Также подъезд к земельному участку ограничен земельными участками с кадастровыми №№ 66:58:0114001:206, 66:58:0114001:30.

Организатор торгов указал, что действующим законодательством установлена обязанность организатора торгов по указанию в извещении о проведении торгов возможности подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Представленные технические условия ППМУП «Водоканал» являются предварительными и носят информационный характер. При этом, вопрос организации подключения и технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществление такого подключения в рамках проведения торгов не рассматривается и не устанавливается. Исходя из положений ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ, сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Вместе с тем, каких-либо объективных обстоятельств, свидетельствующих о необходимости понуждения заявителя к установлению сервитута, к жалобе не представлено. В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) под доступом к земельным участкам понимается наличие прохода или проезда от земельных участков общего пользования. При этом, наличие доступа к земельному участку от земель общего пользования устанавливается на этапе подготовки межевого плана. Учитывая, что земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет, установление наличия доступа к нему от земель общего пользования было осуществлено на этапе его постановки на государственный кадастровый учет. Вместе с тем необходимо отметить, что в соответствии с ПЗЗ земельный участок имеет доступ к территории общего пользования со стороны проспекта Ильича, что отражено в градостроительном плане земельного участка. Также, границы земельного участка с кадастровым № 66:58:0114001:4702 смежными по отношению к границам земельного участка с кадастровым № 66:58:0114001:30 не являются, между земельными участками также имеется территория общего пользования, что также следует из градостроительного плана земельного участка и данных публичной кадастровой карты.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об ограничениях прав на земельный участок.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст.ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества (ч. 6 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости).

Пунктом 69 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (утв. Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241) установлено, что в записи об ограничении (обременении) указывается вид зарегистрированного ограничения права и обременения недвижимого имущества - аренда, безвозмездное пользование, ипотека, сервитут, доверительное управление, наем жилого помещения, установленные уполномоченными органами в соответствии с законодательством РФ арест и иные запрещения совершать определенные действия с недвижимым имуществом, запрещение органу регистрации прав осуществлять учетные и (или) регистрационные действия с объектом недвижимости, залог, избранный в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ, иные ограничения права и обременения недвижимого имущества, если такие ограничения права и обременения недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, а именно слова «аренда», «безвозмездное пользование», «ипотека», «сервитут», «доверительное управление», «наем жилого помещения», «арест», «запрещение регистрации», «залог в качестве меры пресечения», «прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости» соответственно.

Более того, нормы, устанавливающие порядок выявления уполномоченным органом других, помимо заявителя, имеющих интерес в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, направлены на обеспечение соблюдения правил о конкуренции, при наличии которой могут совпадать объективные потребности двух хозяйствующих субъектов в получении одного объекта для ведения предпринимательской деятельности без вмешательства субъективного фактора - стремления одного субъекта создать помеху в деятельности другого субъекта. Установив, что у истца отсутствует законный интерес, подлежащий защите в настоящем деле, принимая во внимание, что права заявителя в

результате принятия оспариваемых решений не нарушены, суд пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для признания постановления недействительным, а договора аренды земельного участка – ничтожным (дело № А76-32217/2017).

На основании изложенного, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и 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. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации городского округа Первоуральск в рамках деятельности Комитета по управлению имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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