

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: № 22000025590000000162, лот №1

Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района Красноярский Самарской области

Предмет торгов:

Лот № 1 - Земельный участок, категория земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «склады, производственная деятельность, хранение автотранспорта, объекты дорожного сервиса, ремонт автомобилей», площадью 1827 кв.м, кадастровый номер 63:26:1906002:452, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Красноярский муниципальный район, сельское поселение Красный Яр, с. Белозерки.

1. Извещение о проведение Аукциона не содержит 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 № А60-63304/2020, 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, дело № А60-30216/2018, дело № А60-46186/2018, дело № А60-12538/2020, дело № А60-20349/2020) **и практикой антимонопольных органов** (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, Решение Тульского УФАС России от 24.03.2023 по делу N 071/10/18.1-272/2023, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2023 по жалобе N 034/10/18.1-88/2023, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4627/2020, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4624/2020, Решение Алтайского УФАС России от 08.12.2023 по жалобе N 022/10/18.1-1444/2023, **Решение Саратовского УФАС России от 24.06.2023 № 064/07/3-991/2023** и т.д.).

Для земельного участка по Лоту № 1 не указаны все виды использования земельного участка.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона лишает его права выбрать наиболее перспективный вид разрешенного использования 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 извещении, 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».

2. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **5 лет**.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) виды разрешенного использования «склады, производственная деятельность, хранение автотранспорта, объекты дорожного сервиса, ремонт автомобилей» (Лот № 1) включает в себя размещение зданий и сооружений, «предполагают возможность строительства зданий и сооружений».

Согласно пункту 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Срок аренды земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ только в случаях реализации земельного участка БЕЗ ТОРГОВ.

Для земельных участков, реализуемых на торгах применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Данный факт подтверждает прямым указанием закона, а именно исключением подпункта 1 пункта 8 статьи 39.9 ЗК РФ «исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и **пунктом 9 статьи 39.8**».

Согласно пункту 9 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.

Исключения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, а именно «случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса» отсутствуют.

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 по лоту № 1 составляет 1 827 кв. м. Максимальный процент застройки 80% (1279 кв.м.)

Из положений Приказа следует, что срок аренды должен составлять:
По лоту № 1 - 15 месяцев.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:
По лоту № 2 - 30 месяцев.

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

Требование о необходимости установления срока аренды согласно Приказу, при проведении АУКЦИОНА определено пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

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.

07.03.2024