

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 44492/23**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.11.2023

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:  
рассмотрев жалобу (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона в электронной форме № АЗЭ-СТУ/23-3104 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:33:0040127:31, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории г.о. Ступино, вид разрешенного использования: для строительства торгового комплекса (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007291 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов, в отсутствие представителей Администрации городского округа Ступино Московской области (далее – Администрация), Заявителя, 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 определен статьями 39.11 – 39.13 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 Заявителю, Организатору торгов и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Аукциона (далее – Извещение) указан недостоверный срок аренды Земельного участка – 13 лет 2 месяца. По мнению

Заявителя, договор аренды Земельного участка должен быть заключен на 4 года и 10 месяцев в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации и Приказом Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ).

2. В Извещении и в проекте договора не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Срок аренды Земельного участка установлен в соответствии с пунктом 7 приложения к Приказу и с учетом пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. В Извещении указаны все виды разрешенного использования. Требования Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривает необходимости указания всех видов разрешенного использования в проекте договора аренды Земельного участка.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В силу подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Извещение о проведении Аукциона должно содержать в себе 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 настоящего Кодекса.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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 пункта 8 и пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса при предоставлении 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.

Приказом установлен срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Так, пунктом 7 приложения к Приказу предусмотрено, что общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства применительно к комплексу зданий составляет 79 месяцев или 6 лет и 6 месяцев (максимальный срок).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 24.07.2023 № КУВИ-001/2023-168870423 Земельный участок имеет следующий вид разрешенного использования: для строительства торгового комплекса.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» предполагает использование земельного участка для размещения нескольких объектов капитального строительства.

Таким образом, срок аренды Земельного участка 13 лет и 2 месяца установлен в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 7 приложения к Приказу.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о предмете Аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В пункте 2.5 Извещения содержится информация об основном виде разрешенного использования Земельного участка, который также указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 24.07.2023 № КУВИ-001/2023-168870423, в Сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 21.07.2023 № СИ-РГИС-11852459681, пункте 1.2 проекта договора аренды Земельного участка.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусматривает необходимости указания в извещении о проведении аукциона сведений о всех установленных в отношении Земельного участка видов разрешенного использования (условно разрешенных, вспомогательных).

При этом в Градостроительном плане Земельного участка, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru/new> в разделе «Документы лота» по Извещению, в пункте 2.2 содержится информация о всех видах разрешенного использования Земельного участка (основные виды разрешенного использования земельного участка, условно разрешенные виды использования земельного участка, вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка).

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.8 Земельного кодекса условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни Земельным кодексом Российской Федерации не предусматривается необходимости указания в проекте договора аренды земельного участка всех видов его разрешенного использования.

Земельный кодекс Российской Федерации также не предусматривает требований к содержанию проекта договора аренды, заключаемого по результатам торгов.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов и Администрацией, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу необоснованной.

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.