

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 25351**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.07.2020

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](http://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), после объявленного перерыва с 02.07.2020 до 06.07.2020

**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. Согласно пункту 13.2.4 Административного регламента предоставления государственной услуги «Предоставления разрешения (далее – Разрешение) на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области» (далее – Регламент), утвержденного распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 30.04.2019 № 28РВ-184, основанием для отказа в предоставлении указанной государственной услуги является в том числе случай, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности 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. Получение разрешения (далее – Разрешение на строительство) на строительство будет затруднено, поскольку данный вид отсутствует в основных видах разрешенного использования.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил, что 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». Таким образом, строительство магазина на Земельном участке возможно.

Согласно позиции Администрации Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 19.04.2019 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 с видом разрешенного использования – «Магазины».

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.

По мнению Администрации довод Заявителя о невозможности получения Разрешения на основании пункта 13.2.4 Административного регламента не обоснован, так как на Земельном участке уже установлен вид разрешенного использования «Магазины».

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 осмотрены 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.

Для полного и всестороннего рассмотрения жалобы Московское областное УФАС России направило запрос на предоставление письменных пояснений о возможности использования Земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования в Министерство жилищной политики Московской области и Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

В соответствии с письмом Министерства жилищной политики Московской области от 02.07.2020 № 13исх-10423 учитывая градостроительный план Земельного участка № RU50531000-MSK011867, выданный 13.06.2019 Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области, и ПЗЗ, на Земельном участке возможно строительство объекта капитального строительства «магазин».

На основании письма Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 06.07.2020 № 28Исх-26223/49 установлено следующее.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонирование территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Вид разрешенного использования «магазины» был установлен при формировании Земельного участка в соответствии с основным видом

разрешенного использования, содержащимся в градостроительном регламенте зоны «Ж-2» в правилах землепользования и застройки городского поселения Солнечногорск Московской области, утвержденных 29.12.2017.

Отнесение указанного вида использования Земельного участка к условно-разрешенным видам в градостроительном регламенте территориальной зоны «Ж-2» ПЗЗ не влечет за собой обязанности получения правообладателем Земельного участка дополнительных разрешений для использования Земельного участка с установленным ранее видом разрешенного использования.

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.