Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

11.08.2022 № 39972-МС/12

Управление строительства и архитектуры Липецкой области

ZiborovaDI@admlr.lipetsk.ru

Департамент комплексного развития территорий Минстроя России рассмотрел обращение Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18 июля 2022 г. № И43-3584, в пределах компетенции сообщает.

С целью обеспечения полного, объективного и всестороннего рассмотрения вышеуказанного обращения Департаментом комплексного развития территорий Минстроя России направлен запрос в адрес Федеральной антимонопольной службы и Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии о предоставлении позиции по существу вопроса.

В письме от 2 августа 2022 г. № ГМ/73102/22 ФАС России по результатам рассмотрения вышеуказанного обращения представила следующую информацию.

Согласно части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) комплексное развитие территории (далее — КРТ) по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в КРТ по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о КРТ не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности.

В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной

собственности и мероприятия по КРТ не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

Таким образом, указанное согласование требуется в случае, если мероприятия по КРТ по инициативе лиц, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

Земельным и гражданским законодательством прямо установлен запрет на изменение договора аренды, заключенного по результатам торгов.

В силу пункта 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами по основаниям, предусмотренным данной нормой.

Согласно части 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Так, если договор изменен настолько, что это влияет на условия, представляющие существенное значение, например, для определения цены договора, и имеются достаточные основания полагать, что в случае изначального предложения договора на измененных условиях состав участников был бы иным и (или) победителем могло быть признано другое лицо, то действия сторон по изменению договора могут быть квалифицированы как обход требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Приняв на себя права и обязанности по указанному договору, арендатор выражает свое согласие на использование земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования, тем самым реализовывая свое право, предусмотренное пунктом 3 статьи 85 ЗК РФ.

На основании изложенного предоставление органом государственной власти, органом местного самоуправления согласия на заключение договора о КРТ с правообладателем земельного участка, с последующей необходимостью изменения вида разрешенного использования земельного участка, может привести к созданию преимущественных условий ведения предпринимательской деятельности и, как следствие, к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В письме от 3 августа 2022 г. № 11-66-72-АБ/22 Росреестр по результатам рассмотрения вышеуказанного вопроса сообщает.

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, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Исключений из этого правила Земельным кодексом не предусмотрено.

Таким образом при комплексном развитии территории арендатор земельного участка в случае, если такой земельный участок был представлен на торгах, не вправе осуществлять действия, направленные на изменение вида разрешенного использования такого земельного участка.

Департамент комплексного развития территорий Минстроя России поддерживает позиции, представленные ФАС России и Росреестром.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Директор Департамента
комплексного развития территорий М.В. Синичич

Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Синичич Мария Владимировна**
Сертификат: 7DCF71F5B3DC8A31C9270D158303A26249D499F4
Действителен: 02.02.2022 до 02.05.2023

М.В.Дашевская
8 (495) 647-15-80, доб. 63015

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ – ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

Минстрой России

03.08.2022 № 11-6672-АБ/22

на № ОП/021968/22 от 20.07.2022

О рассмотрении обращения

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела обращение Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18 июля 2022 г. № И43-3584, поступившее из Минстроя России письмом от 19 июня 2022 г. № 34726-АЛ/12, относительно возможности изменения вида разрешенного использования земельных участков в рамках осуществления комплексного развития территорий по инициативе лиц, не являющихся собственниками земельных участков, в случае, если такие земельные участки были ранее представлены на торгах в иных целях и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов, с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам Росреестр может выразить только свою точку зрения, не подлежащую обязательному применению на практике, которая заключается в следующем.

Согласно части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

Сообщаем, что согласно пункту 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Исключений из этого правила Земельным кодексом не предусмотрено.

Таким образом, по мнению Росреестра, при комплексном развитии территории арендатор земельного участка в случае, если такой земельный участок был представлен на торгах, не вправе осуществлять действия, направленные на изменение вида разрешенного использования такого земельного участка.

Копия позиции ФАС России по данному вопросу прилагается.

Приложение: на 3 л.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 02149AAD009FAD5CBE4C49C14B9F4348C5
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 10.09.2021 до 10.12.2022

А.И. Бутовецкий

Д.С. Юдина
(495) 983-40-40 (доб.3429)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая-Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru http://www.fas.gov.ru

02.08.2022 № ГМ/73103/22
№

На № от

О даче разъяснений

Министерство строительства
и жилищно-коммунального хозяйства

minstroy@minstroyrf.ru

Федеральная антимонопольная служба рассмотрела обращение Минстроя России от 19.07.2022 № 34726-АЛ/12 (вх. от 20.07.2022 № 126536-М/22) по вопросу возможности изменения вида разрешенного использования земельных участков в рамках осуществления комплексного развития территорий (далее — КРТ) по инициативе лиц, не являющихся собственниками земельных участков, в случае, если такие земельные участки были ранее предоставлены на торгах в иных целях, и сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) КРТ по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в КРТ по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о КРТ не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект

2022-103128

недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности).

В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по КРТ не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

Таким образом, указанное согласование требуется в случае, если мероприятия по КРТ по инициативе лиц, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством, предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

Земельным и гражданским законодательством прямо установлен запрет на изменение договора аренды, заключенного по результатам торгов.

В силу пункта 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами по основаниям, предусмотренным данной нормой.

Согласно части 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Так, если договор изменен настолько, что это влияет на условия, представляющие существенное значение, например, для определения цены договора, и имеются достаточные основания полагать, что в случае изначального предложения договора на измененных условиях состав участников был бы иным и (или) победителем могло быть признано другое лицо, то действия сторон по изменению договора могут быть квалифицированы как обход требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Приняв на себя права и обязанности по указанному договору, арендатор выражает свое согласие на использование земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования, тем самым реализовывая свое право, предусмотренное пунктом 3 статьи 85 ЗК РФ.

На основании изложенного предоставление органом государственной власти,

органом местного самоуправления согласия на заключение договора о КРТ с правообладателем земельного участка, с последующей необходимостью изменения вида разрешенного использования земельного участка, может привести к созданию преимущественных условий ведения предпринимательской деятельности и, как следствие, к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Вывод о наличии или отсутствии признаков нарушения антимонопольного законодательства может быть сделан антимонопольным органом по результатам сбора и анализа доказательств в ходе рассмотрения заявления или материалов, исходя из конкретных обстоятельств, сведений и документов, имеющихся на момент принятия такого решения.

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота ФАС России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: **Магазинов Геннадий Геннадьевич**
Сертификат № 00C71F2F1F20B90B638789E076B19C512C
Действителен с 11.04.2022 по 05.07.2023

Г.Г. Магазинов

Исп.Лаирова А.И.
тел.8(499)755-23-23