Министрой России

02.08.2022 № ГМ-7310222

О даче разъяснений

ФАС России в части компетенции рассмотрела обращения Минстроя России от 21.06.2022 № 28387-АЛ/12 (вх. от 22.06.2022 № 109390-М/22), от 20.07.2022 № 35033-АЛ/12 (вх. от 21.07.2022 № 127289-М/22) о представлении позиции по вопросам возможности привлечения третьих лиц к реализации комплексного развития территории (далее — КРТ), о допустимости включения условий, которые должны регулироваться договором о КРТ (распределение обязанностей сторон, возникновение прав на создаваемые объекты недвижимости и иные условия), в договор аренды земельного участка с юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о КРТ или созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ (далее — Юридическое лицо), и сообщает следующее.

1. По вопросу правомерности привлечения Юридическим лицом третьих лиц к исполнению своих обязательств о КРТ с применением аналогии частей 11 и 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ).

Части 11, 12 статьи 68 ГрК РФ предусматривают возможность лица, с которым заключен договор о КРТ, привлечь к исполнению такого договора иное лицо, передать указанному лицу предоставленный ему для целей КРТ земельный участок или его часть в субаренду.

Вместе с тем действующая редакция главы 10 ГрК РФ не предусматривает возможность заключения договора о КРТ в случае самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки

или реализации такого решения Юридическим лицом, возможность привлечения Юридическим лицом третьих лиц для реализации КРТ.

Таким образом, по мнению ФАС России, вышеуказанные положения статьи 68 ГрК РФ не подлежат применению.

Кроме того, предоставление отдельным хозяйствующим субъектам прав, не предусмотренных действующим законодательством, распространение отдельных норм статьи 68 ГрК РФ на рассматриваемые правоотношения может создавать преимущественные условия ведения предпринимательской деятельности, приводить к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке и иметь признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом 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.

2. По вопросу допустимости включения условий, которые должны регулироваться договором о КРТ (распределение обязанностей сторон, возникновение прав на создаваемые объекты недвижимости и иные условия), в договор аренды земельного участка с Юридическим лицом.

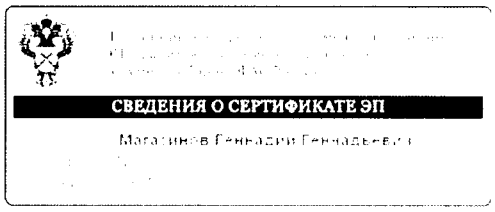
Как следует из поступившего обращения, исходя из положений статьи 136, части 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный вопрос должен регулироваться законом, решением о КРТ или договором.

Главой 10 ГрК РФ регулируются градостроительные отношения, связанные с осуществлением КРТ. При этом действующей редакцией главы 10 ГрК РФ не предусмотрена возможность заключения договора о КРТ в случае реализации КРТ Юридическим лицом.

На основании подпункта 13 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки предоставляются без проведения торгов как лицу, с которым заключен договор о КРТ, так и Юридическому лицу.

При этом договор аренды земельного участка регулирует отношения по пользованию этим участком, включение условий, которые должны регулироваться договором о КРТ (распределение обязанностей сторон, возникновение прав на создаваемые объекты недвижимости и иные условия), в договор аренды земельного участка с Юридическим лицом не допускается.

Учитывая изложенное, реализация КРТ Юридическими лицами должна осуществляться в соответствии с решением о КРТ.



Г.Г. Магазинов

Исп.Лапрова А.Н.
тел.8(499)755-23-23