



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Руководителям
территориальных органов
ФАС России

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>

30.10.2018 № РГ/87685/8

На № _____ от _____

По пункту 49 Плана оказания
Методической помощи

Во исполнение пункта 49 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России в 2018 году, утвержденного приказом ФАС России от 19.04.2018 № 508/18, по вопросу допустимости изменения вида разрешенного использования земельных участков с «комплексного освоения» на «индивидуальное жилищное строительство» для достижения целей, определенных комплексным освоением (до полной застройки жилыми домами и всей инфраструктуры), а также дальнейшего предоставления сформированных земельных участков в собственность в соответствии с общим порядком Земельного кодекса Российской Федерации, без сохранения обязанности комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, ФАС России сообщает следующее.

1. В соответствии со статьей 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Согласно части 4 статьи 46.4 ГрК РФ комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

В силу положений ГрК РФ раздел земельного участка для комплексного освоения возможен лишь в целях формирования земельных участков для размещения лицом, с которым заключен договор аренды такого земельного участка, конкретных объектов, предусмотренных проектом комплексного



освоения.

При этом, исходя из целевого назначения вновь образованных участков, они могут использоваться лишь совместно, поскольку в ином случае комплексное освоение становится невозможным.

Согласно пункту 9.2 статьи 22 ЗК РФ допускается передача арендатором прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории при одновременном соблюдении двух условий:

1) такой земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья;

2) передача таким лицом прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков осуществляется с передачей прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

Кроме того, согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Таким образом, переуступка прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, и заключенному по результатам проведенного аукциона в силу статьи 22 ЗК РФ невозможна ввиду установления положениями статьи 448 ГК РФ запрета такой переуступки (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2017 № 308-ЭС17-17485 по делу № А32-29333/2016).

2. Кроме того, классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540, в частности, предусмотрены следующие виды: жилая застройка; для индивидуального жилищного строительства; малоэтажная многоквартирная жилая застройка; блокированная жилая застройка; среднеэтажная жилая застройка; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Такого вида разрешенного использования земельного участка, как «комплексное освоение» не предусмотрено.

Вместе с тем, статьей 46.4 ГрК РФ комплексное освоение территории включает в себя строительство объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Согласно пункту 3 части 5 статьи 43 ГрК РФ текстовая часть проекта межевания территории включает в себя вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки

территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Таким образом земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, могут иметь разные виды разрешенного использования, которые устанавливаются проектом планировки территории.

Статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

С учетом изложенного, действия органов государственной власти или органов местного самоуправления, обеспечивающие:

- возможность передачи прав на земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории, (например, дача согласия на заключение договора субаренды, передачу своих права и обязанностей по договору аренды другому лицу), в случае, если это прямо не предусмотрено законом;

- согласование изменения утвержденного проекта планировки территории в части вида разрешенного использования земельных участков, приводящее к изменению существенных условий выполнения договора о комплексном освоении территории;

могут привести к преимущественным условиям осуществления хозяйственной деятельности, а следовательно, недопущению, ограничению, устранению конкуренции и иметь признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.



Р.А. Петросян