

**РАЗЪЯСНЕНИЯ
ПО ВОПРОСУ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УСЛОВИЯ ДОГОВОРА, ЗАКЛЮЧЕННОГО
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ, С ЦЕЛЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА
НА СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, передаются в аренду на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Пунктом 11 статьи 39.8 Земельного кодекса предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Пунктом 8 статьи 448 ГК РФ определены случаи изменения сторонами условий договора, заключенного по результатам торгов, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов.

Изменение условий договора, имеющих существенное значение для определения цены на торгах не допускается.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40, пунктом 1 статьи 41 ЗК РФ собственник земельного участка, иные лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство здания выдается застройщику при условии предоставления в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти заявления и пакета документов, который включает в себя в том числе градостроительный план земельного участка и схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия.

В силу положений части 6 статьи 30, части 1 статьи 38 ГрК РФ для определения мест допустимого размещения зданий, сооружений устанавливаются ограничения в виде:

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в том числе их площадь;
- ограничений в виде минимальных отступов от границ земельных участков, за пределами которых запрещается строительство таких объектов;
- максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Указанная информация подлежит отображению в градостроительном плане земельного участка (часть 3 статьи 57.3 ГрК РФ).

Таким образом, пересечение границ земельных участков (т.е. нарушение минимальных отступов от границ земельных участков) и превышение предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (в том числе несоблюдение максимального процента застройки земельного участка) действующим законодательством не допускается.

Учитывая положения вышеуказанных нормативных правовых актов, внесение изменений в условия договора, заключенного по результатам торгов, с целью строительства объекта с параметрами отличными от параметров, предусмотренных аукционной документацией, может привести к ограничению конкуренции.