

ООО «Юг-М»

ул. Большая декабрьская д. 10
стр. 2 офис 226, г. Москва, 123022

greg.raf@yandex.ru

Департамент городского
имущества города Москвы

1-й Красногвардейский проезд,
д. 21, стр. 1, г. Москва, 125993

dgi@mos.ru

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-753/2023 по результатам рассмотрения жалобы
ООО «Юг-М» о нарушении порядка осуществления мероприятий при
реализации проекта по строительству объекта капитального
строительства

27 декабря 2023 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: заместителя председателя Комиссии Лаировой А.И. – начальника отдела контроля земельно-имущественных отношений Управления контроля строительства и природных ресурсов, членов Комиссии: Шурупова О.П. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля строительства Управления контроля строительства и природных ресурсов; Стеблецова И.О. – консультанта отдела правовой экспертизы Правового управления; при участии: представителей ООО «Юг-М» Станиславской А.О., Пономарева Г.Р., действующих на основании доверенности от 01.08.2022 № 1; представителей Департамента городского имущества города Москвы: Чуксина И.В., действующего на основании доверенности от 26.09.2022 № 33-Д-769/22, Петухова В.И., действующего на основании доверенности от 25.01.2023 № Д211-Д-162/23, Вахрушина Д.Г., действующего на основании доверенности от

19.12.2022 № 33-Д-1404/22, рассмотрев жалобу ООО «Юг-М» на акты и (или) действия (бездействие) Департамента городского имущества города Москвы от 06.12.2023 № 6/н (вх. от 07.12.2023 № 194322-ЭП/23), при осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

в соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Юг-М» (далее — Заявитель) от 06.12.2023 № 6/н (вх. от 07.12.2023 № 194322-ЭП/23) на акты и (или) действия (бездействие) Департамента городского имущества города Москвы (далее — Департамент, Жалоба).

Согласно доводам Заявителя, Департаментом при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), выданы незаконные отказы в приеме документов, поданных в целях предварительного согласования предоставления земельных участков.

В соответствии со статьей 18¹ Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) в том числе в части незаконного отказа в приеме документов, заявлений.

Результатом мероприятия по предварительному согласованию предоставления земельного участка является принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, предусмотренное пунктом 4.5 Исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями

3 - 7 статьи 5.2 ГрК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее — Исчерпывающий перечень № 2490).

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются отказы Департамента в приеме документов при оказании государственной услуги «предварительное согласование предоставления земельного участка», выданные Департаментом письмами от 06.09.2023 № 33-5-131523/23-(0)-1, от 06.09.2023 № 33-5-131527/23-(0)-1, от 06.09.2023 № 33-5-131529/23-(0)-1, от 06.09.2023 № 33-5-131531/23-(0)-1 (далее — Отказы).

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает Жалобу в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Жалобы, Заявителем подан полный комплект документов, предусмотренный пунктами 1, 2 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), при подаче заявлений от 31.08.2023 № 0001-9000120-000316-00014545/23, от 31.08.2023 № 0001-9000120-000316-00014547/23, от 31.08.2023 № 0001-9000120-000316-00014549/23, от 31.08.2023 № 0001-9000120-000316-00014550/23 о предварительном согласовании предоставления земельных участков с адресным ориентиром: г. Москва НАО, г. Щербинка микрорайон «Центральный», в рамках реализации заявителем мероприятий, предусмотренных договором развития застроенной территории от 10.08.2012 № 200 (далее — ДРЗТ № 200, Заявления).

При этом, по мнению Заявителя, основаниями отказа в приеме документов являлись основания отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ.

Департаментом представлены пояснения, согласно которым Отказы правомерны и выданы в соответствии с предусмотренными основаниями отказа ЗК РФ и Административным регламентом предоставления государственной услуги города Москвы «Предварительное согласование предоставления земельного участка», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2012 № 199-ПП (далее — Административный регламент).

Как пояснил представитель Департамента, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.15 ЗК РФ и пунктом 2.10.1.1 Административного регламента Заявителем в комплекте документов при подаче заявлений не приложены документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Кроме того, Департамент указал на наличие судебного разбирательства между Заявителем и Департаментом, которое является дополнительным основанием отказа в приеме документов, предусмотренным подпунктом 1 пункта 1 статьи 4.1 Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (далее — Закон № 48).

При этом, по мнению Департамента, земельным законодательством и судебной практикой не разграничены основания отказа в приеме документов и основания отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

10.08.2012 между ЗАО «Проектно-строительное объединение «Универстрой» и Администрацией городского округа Щербинка заключен ДРЗТ № 200 по результатам аукциона, проведенного в соответствии со статьей 46.3 ГрК РФ в редакции, действовавшей на 10.07.2012, а также на основании постановлений Администрации городского округа Щербинка Московской области от 25.05.2012 № 698 «О развитии застроенной территории города Щербинки Московской области в границах улиц: 40 лет Октября, Симферопольская» и «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории города Щербинки Московской области в границах улиц: 40 лет Октября, Симферопольская».

20.08.2012 в соответствии с договором о передаче прав и обязанностей права и обязанности ЗАО «Проектно-строительное объединение «Универстрой» переданы ООО «Снабстройинжиниринг», переименованное в ООО «Лидер М» на основании решения единственного участника от 02.07.2013, о чем в выписке ЕГРЮЛ от 15.07.2013 № 2137747897021 сделана запись.

В связи с реорганизацией ООО «Лидер М» (запись в ЕГРЮЛ от 09.08.2019 № 2197748288912) права и обязанности по ДРЗТ № 200 на основании передаточного акта переданы ООО «Юг-М».

31.08.2023 Заявитель обратился в Департамент с Заявлениями о предварительном согласовании предоставления земельных участков с адресным ориентиром: г. Москва НАО, г. Щербинка микрорайон «Центральный», в рамках реализации ДРЗТ № 200.

06.09.2023 Департаментом выданы Отказы в приеме документов по основанию, предусмотренному пунктом 2.8.1.1 Административного регламента, а именно: обращение за предоставлением государственной услуги лица, не являющегося заявителем в соответствии с Административным регламентом.

В соответствии с пунктом 2.4.1 Административного регламента в качестве заявителей могут выступать физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся правообладателями объектов недвижимости в городе Москве.

Кроме того, Департаментом при выдаче Отказов также указано на наличие судебного разбирательства между Заявителем и Департаментом, предусмотренного подпунктом 1 пункта 1 статьи 4.1 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (далее - Закон № 48).

Административным регламентом Департамента определен перечень оснований отказа в приеме документов и перечень оснований отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Так, разделом 2.8 Административного регламента определен исчерпывающий перечень оснований в принятии решения Департаментом об отказе в приеме документов.

Согласно пункту 2.8.1.1 Административного регламента основанием для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги, является обращение за предоставлением государственной услуги лица, не являющегося заявителем в соответствии с Административным регламентом.

В соответствии с пунктом 2.4.1 Административного регламента в качестве заявителей могут выступать физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся правообладателями объектов недвижимости в городе Москве.

Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с разделом 2.10 Административного регламента принимается при наличии одного или нескольких оснований, предусмотренных статьей 39.15 ЗК РФ, а также при наличии одного или нескольких оснований, предусмотренных Законом № 48.

Необходимо отметить, что статьей 9 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» установлены особенности предоставления земельных участков, расположенных на территории города Москвы.

Так, до 01.01.2025 органы исполнительной власти города Москвы, уполномоченные на предоставление земельных участков, вправе по основаниям, предусмотренным нормативными правовыми актами города Москвы, наряду с основаниями, предусмотренными ЗК РФ, принять решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 4.1 Закона № 48 основанием для принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка наряду с основаниями, предусмотренными статьей 39.15 ЗК РФ, является судебное разбирательство в отношении земельного участка и (или) расположенных на нем зданий, строений, сооружений, в том числе оспаривание прав на земельный участок, кадастровой стоимости земельного участка, границ, площади, разрешенного использования земельного участка, прав на расположенные на нем здания, строения, сооружения.

При этом установленные дополнительные основания Правительством города Москвы в принятии решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка применяются наряду с основаниями, предусмотренными пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.15 ЗК РФ в течение десяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует требованиям пункта 1 статьи 39.15 ЗК РФ или к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 39.15 ЗК РФ. При этом заявителю должны быть указаны причины возврата заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Согласно пункту 7 статьи 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган при наличии или отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ, принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

Таким образом, пунктом 3 статьи 39.15 ЗК РФ предусмотрены основания для возврата заявления по причине формального несоответствия поданного заявления, прилагаемого комплекта документов.

Соответственно, законодательством ограничивает основания возврата заявления и основания отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, позиция Департамента о том, что основания отказа в приеме документов и

основания отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка не разграничены, противоречит положениям земельного законодательства.

При этом пункт 3 статьи 39.15 ЗК РФ не содержат основания для возвращения заявления в связи с обращением лица, не являющегося правообладателем объектов недвижимости в городе Москве. Кроме того, указанное требование противоречит ДРЗТ № 200, предусматривающему строительство объектов капитального строительства после получения земельных участков.

Вместе с тем отказы в приеме документов были выданы Департаментом по основаниям, предусмотренным для принятия решения об отказе в предварительном согласовании земельного участка, установленным пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ и разделом 2.10 Административного регламента.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что выданные Департаментом Отказы в приеме документов при реализации Заявителем мероприятия по предварительному согласованию предоставления земельных участков в рамках реализации ДРЗТ № 200 незаконны.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Юг-М» на акты и (или) действия (бездействие) Департамента городского имущества города Москвы, выразившиеся в выдаче незаконных Отказов в приеме документов при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обоснованной.

2. Выдать обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России А.И. Лаирова

Члены Комиссии ФАС России И.О. Стеблецов

О.П. Шурупов

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

2023-164882