

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-63/2024 по результатам рассмотрения жалобы ЖСК  
Семейный  
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации  
проекта по строительству объекта капитального строительства

16 февраля 2024 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 <...>; членов Комиссии: <...>; <...> (далее – Комиссия ФАС России); при участии: представителя ЖСК Семейный <...>, действовавшего на основании доверенности

от 10.10.2023 № б/н; представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан <...>, действовавшей на основании доверенности от 04.12.2023 № НП-М04-04-1/9270-Ю, рассмотрев жалобу ЖСК Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан при осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба жилищно-строительного кооператива Семейный (далее – Заявитель, ЖСК Семейный на акты, действия (бездействие) Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – Министерство) от 30.01.2024 № 1 (вх. от 30.01.2024 № 14163-ЭП/24) (далее – Жалоба).

Согласно Жалобе Министерство неправомерно предъявля е т к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального

строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), предъявляет требования осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

В соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации, должностных лиц указанных органов при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Согласно статье 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства может включать в себя, в том числе мероприятие по приобретению прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются акты, действия (бездействие) Министерства, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по предварительному согласованию предоставления земельного участка,

предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 45 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.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Жалобы во исполнение предписания ФАС России от 07.12.2023 № 04/10/18.1-697/2023 (исх. от 12.12.2023 № 04/105021/23) Министерством повторно рассмотрено заявление ЖСК Семейный о предварительном согласовании предоставления земельного участка с условным кадастровым номером 02:55:020115:3У1 (далее – Земельный участок, Заявление соответственно).

По результатам повторного рассмотрения Заявления письмом Министерства от 29.01.2024 № АМ-М04-06-2/575 Заявителю направлен отказ в предварительном согласовании предоставления Земельного участка (далее – Отказ), который содержал следующие основания:

1. Земельный участок может быть передан в соответствии со статьей 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – ФЗ № 161). Так, для предоставления земельного участка некоммерческой организации (далее – НКО), получающей земельный участок для обеспечения жилыми помещениями семей с тремя и более детьми, надлежит обратиться в Единый институт развития. При этом такая НКО должна быть создана субъектом Российской Федерации

2. Земельный участок в соответствии с Генеральным планом города Уфы, утвержденным решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23.02.2023 № 12/5 находится в функциональной зоне: зона застройки индивидуальными жилыми домами, с индексом «301». Вид разрешенного использования Земельного участка – «многоэтажная жилая застройка» относится условно-разрешенному виду разрешенного использования.

3. На основании постановления Администрации городского округа

город Уфа Республики Башкортостан от 30.12.2021 № 1839 ГУП «ФЖС РБ» разработан проект планировки и проект межевания территории, предусматривающий озеленение на запрашиваемой территории.

4. Согласно имеющейся информации в базе данных Главархитектуры г. Уфы неактуализированной архивной топографической съемке по Земельному участку проходят инженерные сети: два канализационных коллектора; водопровод; электрический кабель 10 кВ, охранная зона которого зарегистрирована в Росреестре в виде ЗОУИТ02:55-6.12493; охранная зона подземных кабельных линий 2КЛ-6кВ ООО «Башкирэнерго», которая зарегистрирована в Росреестре в виде ЗОУИТ02:55-6.15976, а также по земельному участку проходит автомобильная дорога, при этом формирование Земельного участка перекрывает единственный доступ к жилому кварталу «Зеленый берег» (далее – Ограничения), в связи с чем, схема расположения Земельного участка не может быть утверждена по основаниям пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), что является основанием для отказа в предварительном согласовании предоставления Земельного участка в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.15 ЗК РФ.

5. Заявление подано <...>., однако, доверенности на представление интересов ЖСК Семейный не приложены.

Министерство в своих пояснениях указало, что Отказ является законным и обоснованным.

1. Согласно доводам Заявителя, ЖСК Семейный обратился за земельным участком, в порядке, предусмотренном подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ и пунктом 9.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ № 137).

Министерство пояснило, что Земельный участок может быть предоставлен исключительно Единым институтом развития в порядке статьи 16.5 ФЗ № 161, а НКО в таком случае должна быть создана субъектом Российской Федерации.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование некоммерческим организациям, созданным гражданами, в

целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами.

В соответствии с частью 9.2 статьи 3 ФЗ № 137 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, который создан в целях обеспечения жилыми помещениями в том числе граждан, имеющих трех и более детей, для строительства многоквартирных домов, которые и все жилые помещения в которых являются стандартным жильем в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с подпунктом 17 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицу в случае и в порядке, которые предусмотрены ФЗ № 161.

Вместе с тем, заявление не содержало в качестве основания указания на ФЗ № 161, подпункт 17 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ.

Кроме того, Министерством не представлено доказательств возможности создания такой НКО исключительно субъектом Российской Федерации.

При этом подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10. ЗК РФ прямо предусмотрено право на предоставление земельного участка НКО, созданной гражданами.

Учитывая изложенное, к Заявителю, документам и информации предъявлено требование, не предусмотренное действующим законодательством, в связи с чем, довод Жалобы обоснован.

2. Согласно доводам Заявителя видом разрешенного использования Земельного участка является «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Министерство пояснило, что указанный Заявителем вид разрешенного использования земельного участка относится к условно-разрешенным видам Земельного участка и не является основным.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 8 статьи 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований,

поименованных в подпунктах  
1-3 пункта 8 статьи 39.15 ЗК РФ.

Вместе с тем в ЗК РФ отсутствует основание отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка в части несоответствия вида разрешенного использования целям использования земельного участка.

При этом Министерством не представлено доказательств законности Отказа по приведенному доводу.

Так, к Заявителю, документам и информации предъявлено требование, не предусмотренное действующим законодательством.

Учитывая изложенное, довод Жалобы обоснован.

3. Согласно доводам Заявителя разработка проекта межевания территории не является препятствием для образования Земельного участка.

Министерство указало, что на основании постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30.12.2021 № 1839 ГУП «ФЖС РБ» разработан проект планировки и проект межевания территории (далее – Проект), предусматривающий озеленение на запрашиваемой территории.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Министерством в ходе рассмотрения жалобы представлено письмо Главархитектуры г. Уфы от 15.02.2024 № 7-1959/ПР, согласно которому, на основании постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30.12.2021 № 1839 ГУП «ФЖС РБ» разработан Проект, предусматривающий и озеленение на запрашиваемой территории.

При этом Проект находится на согласовании и не утвержден.

Вместе с тем Министерством не представлено доказательств законности Отказа в указанной части, соответственно, к Заявителю, документам и информации предъявлено требование, не предусмотренное действующим законодательством, в связи с чем, довод жалобы обоснован.

4. Согласно доводам Заявителя схема расположения Земельного участка соответствует требованиям, предусмотренным действующим законодательством. При этом Заявитель пояснил, что в случае

несоответствия схемы расположения Земельного участка требованиям действующего законодательства Министерство обязано скорректировать такую схему с учетом требований, установленных действующим законодательством.

Министерство в своих пояснениях указало, что поименованные в Отказе Ограничения не позволяют утвердить схему расположения Земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.15 ЗК РФ схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 ЗК РФ.

Согласно подпункту 3 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам.

Пунктом 6 статьи 11.9 установлено, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.

Кроме того, пунктом 12 статьи 39.15 ЗК РФ установлено право уполномоченного органа скорректировать схему расположения испрашиваемого заинтересованным лицом земельного участка, с тем чтобы она отвечала существующим нормативным требованиям.

Так, в ходе рассмотрения жалобы Министерством представлена выкопировка архивной топографической съемки М1:500 испрашиваемого участка, а также письма Уфаводоканал и ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», подтверждающие расположение в границах Земельного участка Ограничений, поименованных в Отказе.

При этом Заявителем не представлено доказательств предъявления к ЖКС Семейный, документам и информации требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, довод Жалобы не обоснован.

5. Согласно доводам Заявителя Заявление направлено с электронной почты ЖСК Семейный, подписано председателем ЖСК Семейный.

Министерство пояснило, что Заявление поступило с электронной почты <...>, доверенность на доверенности на представление интересов ЖСК Семейный не приложены.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 39.15 ЗК РФ к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка в том числе прилагается документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя.

Вместе с тем Заявление в Министерство поступило с адреса официальной электронной почты ЖСК Семейный, указанной в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) в отношении ЖСК Семейный.

Заявление подписано <...>.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ в отношении ЖСК Семейный лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ЖСК Семейный является председатель правления кооператива <...>.

При этом Министерством не представлено доказательств законности Отказа

в указанной части, соответственно, к Заявителю, документам и информации предъявлено требование, не предусмотренное действующим законодательством, в связи с чем, довод жалобы обоснован.

В ходе рассмотрения Жалобы Заявитель дополнительно отметил, что Отказ направлен ЖСК Семейный не с официальной электронной почты Министерства,

а с электронной почты сотрудника Министерства, что по мнению Заявителя является нарушением процедуры предварительного согласования предоставления Земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 2.9.1 Административного регламента Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан

по предоставлению государственной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан или государственная собственность

на который не разграничена», утвержденного приказом Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 23.11.2021

№ 2359 (далее – Регламент), в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается один из способов предоставления заявителю результатов предоставления государственной услуги в том числе путем направления в виде электронного документа на адрес электронной почты заявителя.

ЖСК Семейный в Заявлении указан способ получения результата предоставления государственной услуги в виде электронного документа, направленного Заявителю посредством электронной почты.

Так, Отказ направлен на электронную почту ЖСК Семейный.

В Регламенте также отсутствует указание на конкретную электронную почту,

с которой обеспечивается направление результата предоставления государственной услуги.

При этом Заявителем не представлено доказательств предъявления к ЖСК Семейный, документам и информации требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, соответственно, довод Жалобы не обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18<sup>1</sup> Закона

о защите конкуренции Комиссия ФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ЖСК Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, выразившиеся в предъявлении к лицу, подавшему жалобу, документам

и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по

строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, предъявлении требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства при осуществлении мероприятия по предварительному согласованию предоставления земельного участка при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, частично обоснованной.

2. Предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России <...>

Члены Комиссии ФАС России <...>

<...>

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.