

РЕШЕНИЕ

04/10/18.1-555/2022

по результатам рассмотрения жалобы ИП Берга О.В., ООО «Дело-плюс»
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации
проекта
по строительству объекта капитального строительства

03.11.2022 г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных
органов
в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих
эксплуатацию сетей (далее — Комиссия ФАС России), в составе: <...>;

при участии индивидуального предпринимателя Берга О.В., что
подтверждается выпиской из ЕГРИП № ИЭ9965-22-134884094 от 12.10.2022,
при участии ООО «Дело-плюс» в лице директора <...>, что
подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-22-191198571 от
12.10.2022, Департамента имущественных отношений администрации
муниципального образования городской округ город-курорт Сочи
Краснодарского края (далее также - Департамент) в лице <...>,
действующей на основании доверенности от 21.10.2022 № 36-10/2022,
рассмотрев жалобу ИП Берга О.В., ООО «Дело-плюс» (вх. № 172729-
ЭП/22 от 17.10.2022г.) на действия (бездействие) Департамента при
осуществлении в отношении <...>, ООО «Дело-плюс» мероприятий при
реализации проекта по строительству объекта капитального
строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного
кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), в соответствии со
статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите
конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба (вх. №
172729-ЭП/22 от 17.10.2022) на действия (бездействие) Департамента при
осуществлении в отношении <...>., ООО «Дело-плюс», являющихся
субъектами градостроительных отношений, мероприятий при
реализации проекта по строительству объекта капитального
строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно:
рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка (далее
– Жалоба).

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие), в том числе органа государственной власти субъекта Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ (мероприятия при реализации проекта по строительству) (за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

а) нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

б) предъявления 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 утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству;

в) незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

г) предъявления 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.

Жалоба подана от ИП Берга О.В. и ООО «Дело-плюс». Для целей

рассмотрения Жалобы представлены заявления о предоставлении земельных участков, направленные в Департамент, от физического лица Берга О.В. и ООО «Дело-плюс» (далее также - Заявитель).

Субъектами подлежащими защите в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции являются индивидуальные предприниматели и юридические лица.

Таким образом, возможность обжалования нарушенных прав физических лиц в соответствии с указанной статьей Закона о защите конкуренции связана

с осуществляемой ими хозяйственной деятельностью. При этом при подаче

Бергом О.В. заявлений от лица гражданина о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей индивидуального жилищного строительства не реализуются права, свободы, законные интересы

в сфере предпринимательской и иной экономической деятельностью. Положения статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, в рамках которой подана жалоба, распространяются на граждан и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Согласно доводам Заявителя Департамент неправомерно нарушает установленные сроки осуществления мероприятий по реализации проекта

по строительству, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, в части дачи ответа

на заявления от 05.05.2022 о предоставлении в аренду для целей индивидуального жилищного строительства земельных участков с кадастровыми номерами

№ 23:49:0306002:1976, 23:49:0306002:1974, 23:49:0306002:1975, 23:49:0306002:1978, 23:49:0306002:1977 (далее — земельные участки).

Таким образом, Заявителем обжалуются действия (бездействие) Департамента при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, по приобретению прав на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, без проведения торгов. Заявление о предоставлении земельного участка предусмотрено пунктом 46 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, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490.

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Заявителя, Департамента, Комиссия ФАС России установила следующее.

Заявителем в адрес Департамента направлено пять заявлений о предоставлении земельных участков.

Департаментом на указанные заявления даны ответы в тридцатидневный срок от 14.07.2022 № ОИ-5410/22, от 15.07.2022 № 10167/02.01-30, от 20.07.2022 № О07.02-36/10872, от 20.07.2022 № О07.02-36/10875, от 14.07.2022 № ОИ-5416/22.

По мнению Заявителя срок ответа Департамента не соответствует установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» (далее — Постановление), а именно: 14 дней.

Позиция Департамента отражена в письме от 25.10.2022 № 15853/02.01-31, в котором сообщается, что ни в одном из поступивших заявлений не указано ни наименование испрашиваемой муниципальной услуги, ни основание приобретения земельного участка, а именно: без проведения торгов с указанием оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, либо в порядке статьи 39.18 ЗК РФ, предусматривающей публикацию сообщения о возможном предоставлении земельного участка.

Таким образом, по мнению Департамента, рассматриваемые заявления не являются заявлениями на предоставление соответствующей муниципальной услуги, а подлежат рассмотрению и требуют разъяснений в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее — Закон № 59-ФЗ), в установленный 30-дневный срок.

Также Департаментом сообщается, что направленные ответы, не являются препятствием для обращения за предоставлением муниципальной услуги по предоставлению земельного участка без проведения торгов по основаниям, установленным ЗК РФ.

Согласно статье 5 Закона № 59-ФЗ при рассмотрении обращения государственным органом, органом местного самоуправления или должностным лицом гражданин имеет право в том числе на получение письменного ответа по существу поставленных в обращении вопросов.

В соответствии со статьей 9 Закона № 59-ФЗ обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, подлежит обязательному рассмотрению.

Статьей 10 Закона № 59-ФЗ предусмотрено, что государственный орган, орган местного самоуправления или должностное лицо обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения, дает письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов.

Пунктом 2 статьи 1 Закона № 59-ФЗ предусмотрено, что установленный данным Федеральным законом порядок рассмотрения обращений граждан распространяется на все обращения граждан, за исключением обращений, которые подлежат рассмотрению в порядке, установленном федеральными конституционными законами и иными федеральными законами.

Отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также местными администрациями и иными органами местного самоуправления, осуществляющими исполнительно - распорядительные полномочия, регулируются Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее - Закон № 210-ФЗ).

Под муниципальной услугой, предоставляемой органом местного самоуправления, понимается деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, которая осуществляется по запросам заявителей в пределах полномочий органа, предоставляющего муниципальные услуги, по решению вопросов

местного значения, установленных в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и уставами муниципальных образований (пункт 2 статьи 2 Закона № 210-ФЗ).

Предоставление государственных и муниципальных услуг осуществляется в соответствии с административными регламентами - нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок предоставления государственной или муниципальной услуги и стандартами предоставления государственной или муниципальной услуги (статьи 2, 12 Закона № 210-ФЗ).

Предоставление земельных участков в аренду на территории города Сочи осуществляется в соответствии со следующими административными регламентами предоставления муниципальных услуг, утвержденными во исполнение статьи 39.6 и статьи 39.18 ЗК РФ:

- «Предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности» (утвержден постановлением администрации города Сочи от 27.02.2015 № 573);
- «Заключение нового договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» (утвержден постановлением администрации города Сочи от 27.02.2015 № 575);
- «Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов» (утвержден постановлением администрации города Сочи от 25.12.2020 № 2294).

Комиссией ФАС России установлено следующее.

По общему правилу в соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются посредством проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Статьей 39.17 ЗК РФ регулируется процедура предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов.

В статье указываются требования к заявлению, в том числе заявителем указывается основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных ЗК РФ с приложением

соответствующих документов.

По результатам рассмотрения и проверки заявления, поданного в соответствии со статьей 39.17 ЗК РФ уполномоченный орган осуществляет одно из следующих действий: 1) подготовка проектов договора аренды земельного участка; 2) принятие решения о предоставлении земельного участка; 3) принятие решения об отказе в предоставлении земельного участка.

Между тем статьей 39.18 ЗК РФ определены особенности предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

При этом по результатам рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка особому кругу лиц, поименованному в статье 39.18 ЗК РФ, обеспечивается опубликование извещения о предоставлении земельного участка или принимается решение об отказе в предоставлении земельного участка.

Комиссией установлено, что в заявлениях, поданных Заявителем, не указано в порядке какой статьи ЗК РФ, позволяющей предоставить земельный участок без проведения торгов, обращался Заявитель.

При этом Заявителем в пояснениях от 26.10.2022 уточняется о подаче заявления с целью получения земельного участка согласно статье 39.18 ЗК РФ. Вместе с тем общество с ограниченной ответственностью отсутствует среди субъектов, к которым применимы особенности статьи 39.18 ЗК РФ.

В этих обстоятельствах Департаментом на основании представленных заявлений о предоставлении земельных участков не могло быть установлено за предоставлением какой муниципальной услуги обратился заявитель, в связи с чем заявителю разъяснен порядок обращения за получением муниципальной услуги.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что жалоба не обоснована.

На основании изложенного и в соответствии с частями 2, 20 статьи 18.1 Закона
о защите конкуренции Комиссия ФАС России,

РЕШИЛА:

1. Жалоба ИП Берга О.В. оставлена без рассмотрения по существу.

2. Признать жалобу ООО «Дело-плюс» на действия (бездействие) Департамента имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края по нарушению установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка, необоснованной.

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.