

РЕШЕНИЕ по делу

№07/1206-17

**по результатам рассмотрения жалобы ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» в порядке,
предусмотренном**

**статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите
конкуренции»**

г. Симферополь

Резолютивная часть решения объявлена 20 апреля 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 24 апреля 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Т.Б. Неклиевич – исполняющий обязанности заместителя руководителя Крымского УФАС России;

заместитель Председателя Комиссии:

В.И. Кудряшова – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, заместитель председателя Комиссии;

член комиссии:

А.П. Рудакова – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

в присутствии представителя заявителя:

Общества с ограниченной ответственностью «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» (далее – Заявитель, ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ»): Резниченко Е.А. (по доверенности от 14 декабря 2016 года).

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Ялты Республики Крым (далее — Департамент, ДИЗО, Уполномоченный орган): в отсутствие представителя (уведомлён надлежащим образом, уведомление о продлении срока вручено 14.04.2017г. вх.№01-13/1859),

рассмотрев жалобу ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» от 30 марта 2017 года № б/н на действия (бездействие) Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Ялта в части оставления без рассмотрения обращений ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» о переоформлении Договора аренды № 19 на земельный

участок от 03.12.2007 г.; о переоформлении Договора аренды № 9 на земельный участок от 16.07.2007 г.; (вх. № 01-10/389 от 11.10.2016 г.; вх. №01-10/390 от 11.10.2016 г.), заслушав пояснения представителя Заявителя, рассмотрев представленные сторонами материалы, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Согласно части 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие [перечни](#) процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, [порядок](#) внесения изменений в данные перечни, [порядок](#) ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403 (далее – Исчерпывающий перечень).

Пунктом 7.4 части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса установлено, что к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области

градостроительной деятельности относится утверждение исчерпывающих перечней процедур, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и осуществляемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства), а также порядка ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях. В данные перечни с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований по представлению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) могут быть включены процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Из указанной нормы следует, что при наличии на территории субъекта Российской Федерации, в силу определенных обстоятельств, особенностей осуществления градостроительной деятельности, субъекта Российской Федерации вправе разработать процедуры в сфере жилищного строительства, и по представлению высшего должностного лица субъекта такие процедуры могут быть включены в Исчерпывающий перечень.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ), до 1 января 2019 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

Таким образом, Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ установлено, что особенности регулирования имущественных, градостроительных и земельных отношений могут быть установлены нормативно-правовыми актами Республики Крым.

В соответствии с пунктами 8, 13-15, 17 статьи 3 Закона Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» №38-ЗПК от 30.07.2014 г. (далее – Закон), условия и

порядок переоформления права постоянного пользования, права аренды, права сервитута, возникших в соответствии с земельным законодательством Украины, путем предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в собственность, на праве сервитута юридическим и физическим лицам (далее - заявители) в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации устанавливается соответствующим нормативно – правовым актом Совета министров Республики Крым.

Во исполнение указанной нормы Закона об имущественных отношениях, постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 г. № 313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» был утвержден Порядок переоформления права постоянного пользования земельными участками, переоформления путём заключения договоров аренды, сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в пользование, аренду юридическим и физическим лицам до 18 марта 2014 года (далее – Порядок переоформления).

Таким образом, Советом министров Республики Крым реализовало, данное Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ право особого регулирования имущественных, градостроительных, земельных и кадастровых отношений путем принятия вышеуказанного Порядка переоформления.

На основании вышеизложенного, учитывая особенности, закрепленные Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ, Комиссия Управления рассматривает процедуру переоформления права постоянного пользования земельными участками, заключения договоров аренды, сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в пользование юридическим и физическим лицам до 18 марта 2014 года, связанную с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территории Республики Крым, неотъемлемой составной частью градостроительного законодательства Российской Федерации.

Дальнейшим рассмотрением дела, Комиссия Управления установила, что 11 октября 2016 года ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» в соответствии с требованиями статьи 8 Закона и пунктами 2, 3, 6, 7 Порядка переоформления направило в Департамент заявление о переоформлении права аренды на земельные участки, с кадастровым номером 90:25:080101:144 и кадастровым номером 90:25:080101:145 согласно Договора аренды № 19 на земельный участок от 03.12.2007 г.; и согласно Договора аренды № 9 на земельный участок от 16.07.2007 г., заключенного между Форосским поселковым советом и ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» для строительства и обслуживания жилого комплекса путем заключения новых договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Форос, в районе старой школы по ул. Космонавтов.

Обращения ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» зарегистрированы Департаментом в этот же день с присвоением регистрационного номера (вх. № 01-10/389 от 11.10.2016 г.; вх. №01-10/390 от 11.10.2016 г.).

По результатам изучения в ходе заседания Комиссии Управления копий заявлений ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ», материалов направленных Департаментом исх. №01-

15/3402 от 14.04.2017 установлено, что обращения и приложения к нему Заявителем при подаче были составлены в соответствии с требованиями пунктов 6 и 7 Порядка переоформления. Соблюдение порядка подачи заявления и полнота поданных приложений также подтверждается тем, что Департамент, в соответствии с требованиями пунктов 8, 9 Порядка переоформления заявление ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» не вернул, а следовательно Заявителем подано заявление в соответствии с действующими требованиями. При этом, Департамент начал осуществлять необходимые юридические действия на испрашиваемый земельный участок, что предусмотрено Порядком переоформления.

Так, 07 ноября 2016 года начальник Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Ялта Приступа В.И. письмами №_02-08/10990; №_02-08/10991 на исх. №01-Ю/389; №01-Ю/390 от 11.10.2016 г. уведомил начальника Департамента Молостову Л.И. о том, что: «...по земельным участкам ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» испрашиваемая в аренду в порядке переоформления территория соответствует виду функционального использования земельного участка».

Вместе с тем, Заявитель в заседании Комиссии Управления заявил ходатайство о приобщении к делу ряда дополнительных документов, в том числе письма Администрации города Ялта исх. № 02.1-12/7572 от 27.01.2015 года направленного в адрес ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» по которому Заявителю, как арендатору земельного участка, произведён перерасчёт арендной платы в соответствии с Постановлением Совета Министров РК от 12.11.2014 г. № 450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», а также было указано Администрацией города Ялта юридическому лицу на необходимость в переоформлении договоров аренды в срок **до 01.01.2017 г.**

Более того, данным письмом, Администрация города Ялты руководствовалась положениями п. 5 ст. 3 Закона по переоформлению договоров аренды земельного участка в соответствии с Порядком переоформления.

Пунктом 15 Порядка переоформления установлено, что решение о предоставлении земельного участка, решение об отказе в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка либо проект соответствующего договора (соглашения), а также подлинник правоустанавливающего (подтверждающего) документа на земельный участок, отмеченного печатью о погашении (при наличии), направляется заявителю не позднее 65 дней со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении земельного участка.

Проект соответствующего договора (соглашения) направляется подписанным уполномоченным органом в трех экземплярах.

Из изложенного следует, что Департамент с 11 октября 2016 года не позднее 65 дней, то есть не позднее 15 декабря 2016 года должен был принять решение о передаче земельного участка в аренду (в собственность, о заключении договора об установлении сервитута) и подготовить проект договора аренды (купли-продажи, договора об установлении сервитута) земельного участка с ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ».

Представитель Департамента, надлежащим образом извещённый о времени и месте рассмотрения жалобы на заседание Комиссии Управления не явился,

свою позицию изложил в письме исх. №01-15/3402 от 14.04.2017 г. с приложениями документов на 100 листах, где усматривается подтверждение обращения Заявителя, законность и обоснованность использования Заявителем находящихся в аренде земельных участков, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Форос, в районе старой школы по ул. Космонавтов для строительства и обслуживания жилого комплекса.

Вместе с тем, Департаментом не предоставлены документы подтверждающие результат рассмотрения обращений ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» за вх. № 01-10/389 от 11.10.2016 г.; вх. №01-10/390 от 11.10.2016 г. в соответствии с пунктом 15 Порядка переоформления.

Изучив представленные Заявителем сведения и документы, пояснения, изложенные Департаментом, Комиссия Управления приходит к выводу о нарушении Департаментом сроков принятия решения о предоставлении либо отказе в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 90:25:080101:144 и кадастровым номером 90:25:080101:145, определенных пунктом 15 Порядка о переоформлении.

Доводы Департамента о не создании каких-либо препятствий в осуществлении Заявителем хозяйственного использования на праве аренды земельные участки не могут быть приняты во внимание поскольку не свидетельствуют о соблюдении Департаментом Закона и Порядка переоформления договоров аренды земельного участка предназначенных для строительства и обслуживания жилого комплекса.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении Департаментом статьи 3 пункта 8 Закона и пункта 15 Порядка переоформления.

В соответствии с разъяснениями Федеральной антимонопольной службы от 07 декабря 2016 года № ИА/69780/15, в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные, отличные от обжалуемых, нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Кроме того, при принятии решения Комиссия разрешает вопросы о выдаче и содержании предписания, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения законодательства о градостроительной деятельности, в том числе о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы.

Как упоминалось выше процедура переоформления права постоянного пользования земельными участками, заключения договоров аренды, сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в пользование юридическим и физическим лицам до 18 марта 2014 года, осуществляемая Департаментом, не включена в Исчерпывающий перечень, однако в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ до 01.01.2019 г. на территориях субъектов Российской Федерации Республики Крым и города федерального значения Севастополь действует особый порядок регулирования процедуры в сферах

имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, Комиссией установлено, что Департамент не выполнил требования Заявителя по осуществлению процедуры переоформления либо отказа в переоформлении договоров аренды земельных участков предназначенных для строительства и обслуживания жилого комплекса, включенную по своему предмету и содержанию в Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, которая, в силу особого статуса Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ, регламентирована в Порядке переоформления, утвержденного Советом министров Республики Крым и может самостоятельно истребоваться субъектом Российской Федерации, вне зависимости от наличия ее в Исчерпывающем перечне.

По своему конституционному статусу и силе воздействия на общественные отношения, Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ имеет высшую юридическую силу, что обусловлено, прежде всего, тем, что регулирует он наиболее важные общественные отношения и ключевые конституционные институты.

Помимо этого, частью 3 статьи 76 Конституции РФ установлено, что федеральные законы не могут противоречить федеральным конституционным законам, из чего можно сделать вывод о том, что в иерархии источников права федеральные конституционные законы занимают более высокое место, следуя сразу же за Конституцией.

Именно в силу указанных выше причин Комиссия Управления делает вывод о том, что нормы, установленные Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ, в части касающейся установления особенного порядка регулирования имущественных, градостроительных, земельных и иных отношений в Республике Крым и городе федерального значения Севастополь распространяются на Федеральные законы, в том числе и кодифицированные, которые регулируют общественные отношения в соответствующей отрасли права.

То есть, наличие в Федеральном конституционном законе № 6-ФКЗ нормы, закрепляющей особенность регулирования градостроительных, земельных и иных отношений (статья 12.1) такого элемента правовой нормы, который содержит дозволение правительству Республики Крым устанавливать до 01.01.2019 года свои правила для регулирования рассматриваемых вопросов, а также предписания для неопределенного круга субъектов этих правоотношений, безусловно, исполнять такие нормы и считать их приоритетными над другими отраслевыми нормами, создает условия, при которых Комиссия Управления считает процедуру, утвержденную Постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 г. № 313 такой, которая является временно и исключительно на территории Республики Крым и подлежит использованию в качестве обязательных и санкционированных государством для применения в сфере жилищного строительства.

На основании изложенного, исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» от 30 марта 2017 года № б/н на действия (бездействие) Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Ялта Республики Крым обоснованной.
2. Установить в действиях Департамента нарушение статьи 3 пункта 8 Закона Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» №38-ЗРК от 30.07.2014 г., пункта 15 Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым предоставленных в пользование юридическим и физическим лицам до 18 марта 2014 года, утверждённого постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 г. № 313.
3. Выдать Департаменту имущественных и земельных отношений Администрации города Ялты Республики Крым обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии в действиях должностных лиц Департамента признаков административного правонарушения, предусмотренного статьёй 14.9.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

ПРЕДПИСАНИЕ по делу №07/1206-17

**по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном
статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите
конкуренции»**

20 апреля 2017 года

г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Т.Б. Неклиевич – исполняющий обязанности заместителя руководителя Крымского УФАС России;

заместитель Председателя Комиссии:

В.И. Кудряшова – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

член комиссии:

А.П. Рудакова – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23, частями 20, 22, 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 20 апреля 2017 года по делу № 07/1206-17 по результатам рассмотрения жалобы Общества с ограниченной ответственностью «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» от 30 марта 2017 на действия (бездействие) Департамента по имущественным и земельным отношениям администрации города Ялты Республики Крым,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту имущественных и земельных отношений администрации города Ялты Республики Крым:

в срок до 16 мая 2017 года принять меры по исполнению статьи 3 пункта 8 Закона Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» №38-ЗРК от 30.07.2014 г., пункта 15 Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым предоставленных в пользование юридическим и физическим лицам до 18 марта 2014 года, утверждённого постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 г. № 313, при рассмотрении обращений ООО «ЮБК СПЕЦСТРОЙ» за вх. № 01-10/389 от 11.10.2016 г.; вх. №01-10/390 от 11.10.2016 г.

1. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление не позднее 5 дней со дня его выполнения.

Настоящее предписание может быть обжаловано в суд (арбитражный суд) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Примечание: в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195–ФЗ, невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 - 2.5 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на

срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.