

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-251/2024 по результатам рассмотрения жалобы
ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» о нарушении порядка осуществления
мероприятий при реализации проекта по строительству объекта
капитального
строительства

14 мая 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); в отсутствие представителя ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский»; при участии представителя МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея <...>, действовавшей на основании доверенности от 10.01.2024 № 23-ДР-09/133, рассмотрев жалобу ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» на акты и (или) действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае

и Республике Адыгея 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 ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» (далее – Заявитель, Товарищество) на акты, действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее — МТУ Росимущества) от б/д № б/н (вх. от 26.04.2024 № 70935-ЭП/24) (далее – Жалоба).

Согласно Жалобе МТУ Росимущества неправомерно предъявляет 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 18¹ Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, 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) МТУ

Росимущества,
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 18¹ Закона о защите конкуренции.

Во исполнение пункта 2 предписания ФАС России от 12.01.2024 № 04/10/18.1-781/2023 МТУ Росимущества повторно рассмотрено заявление Товарищества от 08.11.2023 № б/н о предварительном согласовании предоставления земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:975 (далее – Земельный участок).

По результатам повторного рассмотрения заявления от 08.11.2023 № б/н о предварительном согласовании предоставления земельного участка, МТУ Росимущества в адрес Товарищества письмом от 23.04.2024 № 23-АГ-09/8068 направлен отказ, который содержал следующее:

1. МТУ Росимущества принято решение об отказе в предоставлении Земельного участка без проведения торгов в связи с тем, что испрашиваемый Земельный участок имеет вид разрешенного использования – «для сельскохозяйственного использования» и в силу положений Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовым не является.

2. МТУ Росимущества принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ),

в связи с тем, что в представленной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, площадь образуемого земельного участка составляет 12460 кв.м., что не

соответствует предельно минимальному размеру земельного участка, установленному для территориальной зоны Ж-2, в связи с чем 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 доводам Товарищества по 1 основанию отказа в заявлении отсутствовало указание на предоставление Земельного участка, Заявление подано с целью предварительного согласования предоставления Земельного участка.

В своих пояснениях МТУ Росимущества утверждает, что Отказ в указанной части является законным и обоснованным.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Товариществом в МТУ Росимущества направлено заявление о предварительном согласовании предоставления Земельного участка от 08.11.2023 № б/н (далее – Заявление).

Заявителю направлен отказ в предварительном согласовании предоставления Земельного участка, в связи с чем Товариществом подана жалоба в ФАС России.

По результатам рассмотрения жалобы, МТУ Росимущества выдано обязательное для исполнения предписание от 11.12.2023 № 04/10/18.1-710/2023.

Во исполнение указанного предписания МТУ Росимущества повторно рассмотрело Заявление, по результатам рассмотрения которого направило отказ в предварительном согласовании предоставления Земельного участка.

Заявитель вновь обратился с жалобой в ФАС России, по результатам рассмотрения которой МТУ Росимущества выдано обязательное для исполнения предписание от 12.01.2024 № 04/10/18.1-781/2023.

Отказ, направленный Заявителю письмом от 23.04.2024 № 23-АГ-09/8068 (далее – Отказ), принят по результатам повторного рассмотрения заявления Товарищества о предварительном согласовании предоставления Земельного участка в рамках исполнения пункта 2 предписания ФАС России от 12.01.2024 № 04/10/18.1-781/2023.

Так, Товариществом в МТУ Росимущества подано заявление о предварительном согласовании предоставления Земельного участка.

Вместе с тем Заявителю отказано в предоставлении Земельного участка.

Кроме того, основание отказа в части несоответствия вида разрешенного использования земельного участка целям использования земельного участка является основанием отказа в предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39.16 ЗК РФ.

При этом, основания отказа в предварительном согласовании поименованы в статье 39.15 ЗК РФ и не содержат вышеуказанных положений.

Таким образом, основание отказа в части несоответствия вида разрешенного использования земельного участка целям использования земельного участка не могло быть применено при повторном рассмотрении заявления Товарищества о предварительном согласовании предоставления Земельного участка.

Учитывая изложенное, МТУ Росимущества были предъявлены требования к Заявителю, документам и информации не установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Таким образом, довод жалобы обоснован.

Согласно доводам жалобы по 2 основанию Отказа испрашиваемая заявителем площадь Земельного участка (12460 кв.м.) соответствует предельным размерам Земельного участка, рассчитанным Заявителем на основании положений пунктов 6 и 7 статьи 39.10 ЗК РФ.

МТУ Росимущества пояснило, что при определении предельных размеров Земельного участка руководствовалось сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – ГИСОГД), согласно которым предельные размеры земельного участка, который возможно образовать в территориальной зоне Ж-2 могут быть установлены от минимально возможного до максимально возможного (от 100 кв.м. до 10000 кв.м.), исходя из всех возможных видов разрешенного использования Земельного участка, и установленных для таких видов разрешенного использования предельных размеров Земельного

участка.

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 в том числе, если 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.

Подпунктом 3 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ установлено, что основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам.

Статьей 11.9 ЗК РФ устанавливаются требования в части предельных размеров образуемых земельных участков.

Как указано в сведениях ГИСОГД предельные размеры земельных участков, которые возможно образовать в территориальной зоне Ж-2 могут быть установлены от 100 кв.м. до 10000 кв.м. (от минимально возможного до максимально возможного), исходя из всех возможных видов разрешенного использования Земельного участка, и установленных для таких видов разрешенного использования предельных размеров Земельного участка

Вместе с тем, согласно пункту 6 статьи 39.10 ЗК РФ предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющегося предметом договора безвозмездного пользования, заключаемого с садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и площади земельных участков общего назначения.

Пунктом 7 статьи 39.10 ЗК РФ установлено, что в целях определения предельного размера земельного участка, указанного в пункте 6 статьи 39.10 ЗК РФ, площадь земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определяется как произведение количества членов такого товарищества и установленного предельного

максимального размера указанных земельных участков. Площадь земельных участков общего назначения определяется в размере от двадцати

до двадцати пяти процентов площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определенной по правилам, предусмотренным настоящим пунктом.

Заявителем представлены расчеты предельных размеров Земельного участка, произведенные в соответствии с пунктами 6 и 7 статьи 39.10 ЗК РФ, согласно которым предельно минимальный размер Земельного участка – 9120 кв.м., предельно максимальный размер Земельного участка – 23750 кв.м.

Таким образом, МТУ Росимущества предъявлено требование к расчетам предельных размеров Земельного участка Заявителя без учета положений пунктов 6 и 7 статьи 39.10 ЗК РФ.

Вышеуказанный довод Заявителя по 2 основанию Отказа ранее рассматривался комиссией ФАС России в рамках жалобы № 04/10/18.1-781/2023

и признан комиссией ФАС России обоснованным.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона

о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» на акты и (или) действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, 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, обоснованной.

2. Выдать МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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.