

РЕШЕНИЕ 04/10/18.1-7/2023

по результатам рассмотрения жалобы ТСН СНТ Поселок – сад Прикубанский о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

26.01.2023 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 председателя ТСН СНТ Поселок – сад Прикубанский <...> (далее – Заявитель), что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-22-231471419 от 30.12.2022, МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее также – МТУ Росимущество) в лице <...>, действующей на основании доверенности от 12.01.2023 № 23-04/470, рассмотрев жалобу Заявителя (вх. № 1293-ЭП/23 от 09.01.2023) на действия (бездействие) МТУ Росимущества 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), 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. № 1293-ЭП/23 от 09.01.2023) на действия (бездействие) МТУ Росимущества при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: предварительное согласование предоставления 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 федерального органа исполнительной власти 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.

Субъектом в отношении которого может быть подана жалоба в соответствии

с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции является федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий в отношении юридического лица мероприятия при реализации проекта по строительству (далее – уполномоченный орган).

Таким образом, возможность обжалования, предусмотренная статьей

18.1 Закона о защите конкуренции связана с наличием у федерального органа исполнительной власти полномочий, необходимых для исполнения мероприятий при реализации проекта по строительству.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей, Комиссия ФАС России установила следующее.

25.11.2022 в целях реализации своих законных интересов Заявитель обратился в МТУ Росимущества с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в котором содержатся сведения об образовании земельного участка.

15.12.2022 МТУ Росимущества в адрес Заявителя направлена письмом № 23-04/27301 информация об отсутствии основания для утверждения представленной Заявителем схемы расположения земельного участка.

В соответствии с пунктом 4 Положения, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 19.12.2016 № 459, МТУ Росимущества осуществляет полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, зарегистрированных на территории субъектов Российской Федерации, в которых территориальный орган осуществляет свою деятельность, иного федерального имущества, расположенного на территории субъектов Российской Федерации, в которых территориальный орган осуществляет свою деятельность, в том числе составляющего государственную казну Российской Федерации, в порядке, установленном указанным Положением, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам.

Согласно поручению Росимущества «О компетенции территориальных управлений Росимущества в связи с изменениями, внесенными в Земельный кодекс Российской Федерации» (вх. № 5784 от 12.03.2015) МТУ Росимущества:

- проводит экспертизу заявления и комплектности документов, представленных к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- возвращает такое заявление и все представленные документы в соответствии с пунктами 1-3 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

- осуществляет сбор необходимых документов посредством межведомственного информационного взаимодействия или направления иных запросов;
- обеспечивает подготовку в форме электронного документа схемы расположения земельного участка;
- направляет заявителю решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ;
- направляет копию заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка и копию полного комплекта документов в Росимущество для рассмотрения и принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об отказе в предварительном согласовании.

Статьями 39.14, 39.15 ЗК РФ предусмотрена процедура предварительного согласования предоставления земельного участка (при предоставлении участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов).

В силу подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 39.14 ЗК РФ Заявитель обращается с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка вместе со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Согласно пункту 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 данной статьи, подано в иной уполномоченный орган или к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 2 данной статьи. При этом заявителю должны быть указаны причины возврата заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.15 ЗК РФ в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка

и по результатам этого рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в пункте 8 статьи 39.15 ЗК РФ, решение об отказе

в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

В ходе рассмотрения жалобы МТУ Росимущества также сообщило о том, что критерии разграничения государственной собственности на землю установлены статьей 3.1 Федерального закона 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьей 17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ). При этом образуемый земельный участок не соответствует критериям отнесения к федеральному уровню собственности.

В этой связи, по мнению МТУ Росимущества, территориальное управление не является обладателем полномочий, необходимых для реализации мероприятий при реализации проекта по строительству (предварительное согласование предоставления земельного участка).

Также Комиссией изучены представленные Заявителем дополнения № 2 к Жалобе, касающиеся вопросов разграничения собственности на землю.

В дополнениях № 2 перечислены нормативные правовые акты, на основании которых, по мнению Заявителя, возможно сделать вывод об отнесении земли к федеральной собственности.

Изучив нормы законодательства Российской Федерации, регулирующие отношения по приобретению права собственности на землю, установлено следующее.

Согласно статье 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами, право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрены случаи отнесения земель к федеральной собственности

в целях ее разграничения.

В соответствии с письмом ФГБУ «Сочинский национальный парк» от 23.09.2022 № 01-13/5477 в результате сопоставления представленных координат было установлено, что формируемый земельный участок площадью 35340 кв.м. расположен вне границ особо охраняемой природной территории Федерального значения Сочинский национальный парк, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2013 № 534.

Согласно представленному заявителем письму Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 04.03.2022 № 202-06.2-06.5418, образуемый в соответствии с предоставленной схемой земельный участок, расположенный в границах Верхнениколаевского Кудепстинского сельского округа Адлерского района муниципального образования город-курорт Сочи, не имеет пересечений с границами лесных участков Туапсинского лесничества.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 – 11 ЗК РФ.

Таким образом, форма собственности на землю предопределяет наличие соответствующих полномочий у тех или иных публично-правовых образований (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования), осуществляемых от их имени государственными и муниципальными органами.

По итогам рассмотрения Жалобы сторонами, а также Росимуществом по запросу ФАС России не представлены акты органов государственной власти, договоры, свидетельства, судебные акты, свидетельствующие об отнесении земельного участка к федеральной собственности, а следовательно, подтверждающие полномочия МТУ Росимущества.

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

РЕШИЛА:

Оставить жалобу ТСН СНТ Поселок – сад Прикубанский на действия (бездействие) МТУ Росимущество при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: предварительное согласование предоставления земельного участка, без рассмотрения по существу.

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