

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-710/2023 по результатам рассмотрения жалобы ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

11 декабря 2023 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: председателя ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» <...>; представителя МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея <...>, действовавшей на основании доверенности <...>, 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) на акты, действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее — МТУ Росимущества) от 24.11.2023 № б/н (вх. от 24.11.2023 184693-ЭП/23) (далее – Жалоба).

Согласно Жалобе МТУ Росимущества нарушает установленные сроки осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству, 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).

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 нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта

по строительству, 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.

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.

Согласно доводам Жалобы Заявителем 08.11.2023 в МТУ Росимущества было направлено заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Вместе с тем отказ направлен письмом от 30.11.2023 № 23-АГ-09/28019 (далее — Отказ), после поступления жалобы в ФАС России.

Положениями указанного Отказа к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленные действующим законодательством.

Согласно письменным пояснениям МТУ Росимущества, в целях рассмотрения заявления письмом от 10.11.2023 № 23-АГ-04/26210 был направлен запрос в адрес Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Ответ поступил письмом от 17.11.2023 № 19711/21.01-17 (вх. от 27.11.2023 № 23-45544), на основании которого подготовлен ответ Заявителю, согласно которому в предварительном согласовании предоставления земельного участка отказано в соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 8 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ).

Комиссией ФАС России установлено следующее.

1. 08.11.2023 Заявителем в МТУ Росимущества было направлено заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка 23:49:0000000:975.

Указанное заявление зарегистрировано в МТУ Росимущества 09.11.2023.

Согласно пункту 7 статьи 39.15 ЗК РФ в срок не более чем двадцать 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 этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в пункте 8 указанной статьи, 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 2023 году процедура, предусмотренная статьей 39.15 ЗК РФ, осуществляется в срок не более 14 календарных дней согласно подпункту «в» пункта 1 постановления Правительства Российской

Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы».

Соответственно, сроком рассмотрения заявления было 22.11.2023.

Вместе с тем ответ Заявителю дан 30.11.2023.

Таким образом нарушение срока составило 8 календарных дней.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

2. В части довода жалобы о предъявлении к Заявителю, документам и информации требований, не установленных действующим законодательством.

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 следующих оснований:

1) 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;

2) земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 13, 14.1 - 19, 22 и 23 статьи 39.16 ЗК РФ.

МТУ Росимущества указало, что в соответствии с подпунктом 6 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

При этом в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории.

Кроме того, МТУ Росимущества указало в пояснениях на применение пункта 10 статьи 39.16 ЗК РФ, согласно которому уполномоченный орган

принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе, если указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка обратилось лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий обязательство данного лица по строительству указанных объектов.

На заседание Комиссии ФАС России представлено Распоряжение Администрации города Сочи от 01.10.2018 согласно которому указанный земельный участок находится в границах комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

Указанное также подтверждается сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город курорт Сочи.

Согласно части 4 статьи 46.9 ГрК РФ, в редакции, действовавшей на момент принятия вышеуказанного распоряжения комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

В соответствии с частью 8 вышеприведенной статьи в случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включены земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при подготовке документации по планировке территории размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур осуществляется в границах земельных участков, которые находятся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц. В случае невозможности размещения таких объектов на земельных участках, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, при подготовке документации по планировке территории зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах земельных участков, принадлежащих

правообладателям, заключившим соглашения, пропорционально площади этих земельных участков с учетом их разрешенного использования и установленных в соответствии с земельным законодательством ограничений их использования. Земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, предоставляются правообладателям, которые заключили договор, для целей строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Вместе с тем, МТУ Росимущества не представлено доказательств предоставления земельного участка для комплексного развития территории, заключения договора комплексного развития территории.

Учитывая изложенное, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленные действующим законодательством.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

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 нарушении установленных сроков осуществления мероприятия по реализации проекта по строительству, предъявлению 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.