

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-99/2023 по результатам рассмотрения жалобы
ООО «ИнтелПроект» о нарушении порядка осуществления мероприятий
при реализации проекта по строительству объекта капитального
строительства

24 марта 2023 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в составе: <...> (далее – Комиссия ФАС России); при участии: представителя ООО «ИнтелПроект» <...>, действующего на основании доверенности от 16.03.2023 № Инт-П.-325/23, представителя Министерства жилищной политики Московской области (далее – Министерство) <...>, действующего на основании доверенности от 09.01.2022 № 3, рассмотрев жалобу ООО «ИнтелПроект» от 09.03.2023 № ИнтП-315, направленную письмом Московского областного УФАС России от 14.03.2023 № КИ/4352/23 (вх. от 14.03.2023 № 37604-ЭП/23), на действия (бездействие) Министерства 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 ООО «ИнтелПроект» (далее – Заявитель) от 09.03.2023 № ИнтП-315, направленная письмом Московского областного УФАС России от 14.03.2023 № КИ/4352/23 (вх. от 14.03.2023 № 37604-ЭП/23), на акты и (или) действия (бездействие) Министерства (далее – Жалоба).

Согласно доводам Заявителя Министерство предъявляет к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В соответствии со статьей 5.2 ГрК РФ выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, внесение изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является мероприятием, реализуемым в рамках строительства объекта капитального строительства.

Так, согласно представленным документам, Заявителем направлено заявление о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предусмотренное пунктом 953 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее – Исчерпывающий перечень), в связи со строительством автозаправочного комплекса с предприятием обслуживания в границах земельного участка с кадастровым номером: 50:16:0501006:93 по адресу: Московская обл., г.о. Богородский, рп. Обухово, Придорожный проезд, 2 (далее – Объект).

Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуется отказ Министерства в представлении документа, предусмотренного пунктом 967 Исчерпывающего перечня, а именно: разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает Жалобу

в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

23.12.2022 Заявитель обратился в Министерство с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в

эксплуатацию (далее – Заявление).

29.12.2022 Министерством в адрес Заявителя направлено решение об отказе в предоставлении государственной услуги (номер обращения: P001-6121630926-67290669 от 23.12.2022) (далее — Решение об отказе).

В качестве основания отказа Министерством указан пункт 13.2.1.4 административного регламента предоставления государственной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, внесение изменений

в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на территории Московской области (за исключением объектов, относящихся к полномочиям органов исполнительной власти и организаций, наделенных специальной компетенцией)», утвержденного распоряжением Министерства жилищной политики Московской области от 22.03.2021 № 39 (далее — Административный регламент, государственная услуга):

несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным

в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением

об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 ГрК РФ, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

В разъяснении причин отказа в предоставлении государственной услуги Министерство указало, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) от 23.12.2022 № КУВИ-001/2022-229360415 у Заявителя отсутствуют права на земельный участок

с кадастровым номером: 50:16:0501006:93.

Статьей 55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального

строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 55 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствующий государственный орган, необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута.

Частью 3.3 статьи 55 ГрК РФ установлено, что правоустанавливающие документы на земельный участок, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в части 3.3, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 статьи 55 ГрК РФ, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Таким образом, при поступлении от ООО «ИнтелПроект» Заявления Министерство на основании указанной нормы запросило в Росреестре сведения о правообладателе земельного участка.

Согласно представленным пояснениям Министерства при анализе

документов установлено, что в соответствии с выпиской из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером: 50:16:0501006:93 предоставлен в аренду ООО «Транспортный газ» (реорганизовано в форме присоединения к ООО «ИнтелПроект») на установленный срок с 20.01.2020 по 25.01.2022.

Также в рамках рассмотрения жалобы Заявителем представлен договор аренды от 26.02.2019 № 11-2019 (далее — договор аренды), заключенный между Администрацией Богородского городского округа Московской области и ООО «Транспортный газ» (реорганизовано в форме присоединения к ООО «ИнтелПроект»), на земельный участок с кадастровым номером: 50:16:0501006:93, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, г.п. Обухово, левая сторона автодороги Москва-Нижний Новгород 44 км, сроком до 25.01.2022.

Исходя из представленной информации, Комиссией ФАС России установлено, что срок действия договора аренды земельного участка истек.

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 55 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, во внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута.

В рамках рассмотрения жалобы документы, подтверждающие наличие у Заявителя прав на земельный участок с кадастровым номером: 50:16:0501006:93, Комиссии ФАС России не представлены.

Кроме этого, в рамках рассмотрения жалобы Комиссией ФАС России установлено, что Заявитель ранее обращался в Министерство с аналогичными заявлениями.

По результатам рассмотрения данных заявлений Министерством выданы решения об отказе в предоставлении государственной услуги, где в том числе неоднократно в причинах отказа Министерство указывало на отсутствие у ООО «ИнтелПроект» прав на земельный участок с кадастровым номером: 50:16:0501006:93.

Таким образом, Заявителем не представлены доказательства, подтверждающие предъявление к нему, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми

актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Грк РФ.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ИнтелПроект» на акты и (или) действия (бездействие) Министерства, выразившиеся в предъявлении к Заявителю, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, необоснованной.

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