

РЕШЕНИЕ

по делу № 08/670-17

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 14 апреля 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 19 апреля 2017 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров города федерального значения Севастополя (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе:

«.....»

представителя Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее — Департамент, ДИЗО, Уполномоченный орган) Коваленко А.В. (по доверенности от 10 января 2017 года № 11),

рассмотрев жалобу ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» от 27 марта 2017 года на действия (бездействие) Департамента в части оставления без рассмотрения заявления ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» о заключении договора аренды земельного участка от 21 декабря 2016 года (вх. № 05вх/45224/2016), заслушав пояснения Заявителя, представителя Департамента, 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, 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), 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, Правительство 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 безусловно установлено, что особенности регулирования имущественных, градостроительных и кадастровых отношений могут быть установлены нормативно-правовыми актами города Севастополя.

В соответствии с пунктами 5, 13 статьи 3 Закона города Севастополя от 25 июля 2014 года № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» (далее – Закон об имущественных отношениях), условия и порядок переоформления права постоянного пользования, права аренды, права сервитута, возникших в соответствии с земельным законодательством Украины, путем предоставления земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя, 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 Правительства Севастополя.

Во исполнение указанной нормы Закона об имущественных отношениях, постановлением Правительства Севастополя от 21 декабря 2015 года № 1250-ПП был утвержден Порядок 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 (далее – Порядок).

Таким образом, Правительство Севастополя реализовало, данное Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ право особого регулирования имущественных, градостроительных и кадастровых отношений путем принятия Постановления № 1250-ПП.

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 особого порядка регулирования градостроительных, земельных и иных отношений в 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 Севастополя устанавливать 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 Правительства Севастополя № 1250-ПП такой, которая фактически подлежит использованию в качестве обязательных и санкционированных государством для применения в сфере жилищного строительства.

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 города федерального значения Севастополя, неотъемлемой составной частью градостроительного законодательства Российской Федерации.

Дальнейшим рассмотрением дела по сути, Комиссия Управления установила, что 21 декабря 2016 года ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» обратилось в Департамент с заявлением о заключении договора аренды земельного участка, который был предоставлен Заявителю в аренду до 18 марта 2014 года.

31 марта 2017 года уведомлением № 7903/05-05-21/17 ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» было отказано в предоставлении государственной услуги (далее – Уведомление об отказе).

В соответствии с пунктом 7 Порядка, соответствующее решение об отказе в

предоставлении земельного участка должно быть принято уполномоченным органом на протяжении 30 дней с момента поступления заявления о предоставлении земельного участка.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу о нарушении Департаментом установленного пунктом 7 Порядка срока принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка.

Согласно Уведомлению об отказе, основания для переоформления договора аренды земельного участка отсутствуют, в связи с тем, что в нарушение подпунктов «е», «з» пункта 3.2.2 договора от 20 февраля 2003 года № 7, ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» не разработана проектная документация, законченный строительством объект не сдан в эксплуатацию. Кроме этого, структурными подразделениями Правительства Севастополя проводится претензионно-исковая работа по расторжению указанного договора аренды.

Пунктом 7 Порядка установлен исчерпывающий перечень оснований, в соответствии с которыми Уполномоченный орган вправе отказать в предоставлении земельного участка в аренду.

Вместе с тем, Комиссией Управления установлено, что неисполнение обязательств по договору аренды не входят в перечень, установленный пунктом 7 Порядка, то есть не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка.

Учитывая изложенное, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Департаментом неправомерно отказано ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» в предоставлении в аренду земельного участка.

На основании изложенного, по результатам исследования представленных материалов, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**» от 27 марта 2017 года на действия (бездействие) Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя обоснованной.
2. Установить в действиях Департамента факт нарушения сроков рассмотрения заявления ООО «**ФИНСТРОЙИНВЕСТ**», предусмотренных пунктом 7 Порядка.
3. Установить в действиях Департамента нарушение пункта 7 Порядка, в части необоснованного отказа в заключении договора аренды земельного участка.
4. Выдать Департаменту обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.
5. **Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для привлечения должностных лиц Департамента к административной ответственности в соответствии с частью 1 статьи 14.9.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.**

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

В случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 08/670-17

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

18 апреля 2017 года

г. Севастополь

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров города федерального значения Севастополя (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе:

«.....»

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 14 апреля 2017 года по делу № 08/670-17 по результатам рассмотрения жалобы Общества с ограниченной ответственностью «ФИНСТРОЙИНВЕСТ» от 27 марта 2017 года на действия (бездействие) Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя:
1. Отменить Уведомление об отказе в предоставлении государственной услуги от 31 марта 2017 года № 7903/05-05-21/17.
1. В течение 30 дней с момента получения настоящего предписания рассмотреть заявление ООО «ФИНСТРОЙИНВЕСТ» о заключении договора аренды земельного участка от 21 декабря 2016 года (вх. № 05вх/45224/2016) в соответствии с Порядком 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, утвержденным постановлением Правительства Севастополя от 21 декабря 2015 года № 1250-ПП, и с учетом решения по делу № 08/670-17.
1. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление в течение 10 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.