

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 1-18.1-214/00-04-18

о нарушении порядка осуществления процедур, включенных
в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства

27 ноября 2018 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в составе: <...> при участии: <...>, рассмотрев жалобу ООО «Авиатор» (вх. № 176822/18 от 29.10.2018) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области, адрес: 170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 24, при осуществлении в отношении ООО «Авиатор», процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах 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 ООО «Авиатор» от 15.11.2018 № 6А (вх. № 188175/18 от 15.11.2018) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области при осуществлении в отношении ООО «Авиатор» процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно доводам заявителя, Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области нарушило установленные сроки рассмотрения заявления о предоставлении в аренду вновь образованных земельных участков ООО «Авиатор» без проведения торгов.

25.07.2018 между ООО «Авиатор» и Администрацией города Твери по результатам аукциона, проведенного на основании Постановления Администрации города Твери от 30.05.2018 № 679 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка под комплексное освоение территории», Приказа Департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери от 01.06.2018 № 1074/р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка под

комплексное освоение территории» были заключены:

1. Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100120:1251, расположенного по адресу: Тверская область, город Тверь, ул. Красина 2-я, № 370-1;

2. Договор о комплексном освоении территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100120:1251, расположенного по адресу: Тверская область, город Тверь, ул. Красина 2-я, № 370-1.

На основании решения Тверской городской думы от 13.04.2018 № 73 «Об утверждении перечня имущества, предлагаемого к передаче из муниципальной собственности города Твери в государственную собственность Тверской области», а также на основании акта о приеме-передаче объектов нефинансовых активов, земельный участок с кадастровым номером 69:40:0100120:1251 передан в государственную собственность Тверской области.

Согласно пункту 4.3.8 Договора о комплексном освоении территории ООО «Авиатор» в результате межевания земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100120:1251 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами, на которых предполагается строительство, в том числе многоквартирных домов:

1) 69:0100120:2896 2) 69:0100120:2897 3) 69:0100120:2898

4) 69:0100120:2899 5) 69:0100120:2900 6) 69:0100120:2901

7) 69:0100120:2902 8) 69:0100120:2903 9) 69:0100120:2904

10) 69:0100120:2905 11) 69:0100120:2906 12) 69:0100120:2907.

11.10.2018 ООО «Авиатор» обратилось в Министерство земельных и имущественных отношений Тверской области с заявлением о предоставлении вновь образованных земельных участков, находящихся в государственной собственности Тверской области, в аренду без проведения торгов. Установленный законом срок рассмотрения заявления истек 12.11.2018.

При этом решение, предусмотренное пунктом 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, не принято.

В соответствии с правилами статьи 181 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) в том числе органа государственной власти субъекта Российской Федерации 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 — ГрК РФ, исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- 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, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ООО «Авиатор» обжалуются действия Министерства при осуществлении в отношении данного юридического лица процедуры в исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства», в части нарушения установленного срока рассмотрения заявления о предоставлении в аренду вновь образованных земельных участков ООО «Авиатор» без проведения торгов.

При этом, частью 17 статьи 181 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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

Согласно письменным пояснениям Министерства от 02.11.2018 № 13205-08 в целях рассмотрения заявления ООО «Авиатор» о предоставлении вновь образованных земельных участков, находящихся в государственной собственности Тверской области, в аренду без проведения торгов, а также проверки наличия или отсутствия оснований для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, Министерством были направлены соответствующие запросы от 22.10.2018 в адрес уполномоченных органов.

Согласно пункту 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации в срок

не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

- осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;
- принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;
- принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Однако, в установленный Земельным кодексом Российской Федерации тридцатидневный срок Министерством в адрес ООО «Авиатор» информация, предусмотренная пунктом 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, по результатам рассмотрения заявления от 11.10.2018 о предоставлении вновь образованных земельных участков, находящихся в государственной собственности Тверской области, в аренду без проведения торгов не направлялась.

Таким образом, Министерством нарушен установленный пунктом 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации тридцатидневный срок рассмотрения заявления.

Вместе с тем, письмом от 22.11.2018 № 14143-08 Министерство земельных и имущественных отношений Тверской области отказало ООО «Авиатор» в предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков на основании следующего.

Согласно части 6 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.

Частью 7 статьи 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных

актов Российской Федерации» (далее - № 373-ФЗ) закреплена обязанность уполномоченных органов привести правила землепользования и застройки в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации в части установления территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию, в срок до 01.07.2017.

В соответствии с частью 8 статьи 9 № 373-ФЗ до приведения правил землепользования и застройки в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, но не позднее 01.07.2017 заключение договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территорий допускается без установления на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.

На основании вышеизложенного Министерство приходит к выводу о том, что заключение договоров о комплексном освоении территории при отсутствии в правилах землепользования и застройки отображения территорий, в границах которых возможно осуществление деятельности по комплексному развитию, после 01.07.2017 не допускается.

На территории города Твери на момент заключения договора аренды и договора о комплексном освоении территории действовали правила землепользования и застройки города Твери, утвержденные решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 № 71 (в редакции решения Тверской городской Думы от 09.06.2016 № 155).

Вместе с тем, на карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки города Твери отсутствуют территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно части 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

Частью 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Таким образом, Министерством сделан вывод о том, что с заявлением о предоставлении земельного участка обращалось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Исходя из изложенного, Министерством письмом от 22.11.2018 № 14143-08 отказало ООО «Авиатор» в предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков и направлено исковое заявление в Арбитражный суд Тверской области о признании недействительными договоров аренды земельного участка от 25.07.2017 № 370-1 и о комплексном освоении территории от 25.08.2017 и о применении последствия недействительности сделки.

В соответствии со статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Вместе с тем, в соответствии с вышеуказанными положениями Гражданского кодекса Российской Федерации решение о признании сделки недействительной принимается судом.

Таким образом, у Министерства отсутствовали основания для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что в действиях Министерства земельных и имущественных отношений Тверской области содержится нарушение положений статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России,

РЕШИЛА:

- - - Признать жалобу ООО «Авиатор» от 15.11.2018 № 6А (вх. № 188175/18 от 15.11.2018) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства земельных и имущественных отношений Тверской области при осуществлении в отношении ООО «Авиатор» процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

обоснованной;

- Выдать уполномоченному органу государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение 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.