

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-698/2023 по результатам рассмотрения жалобы ЖСК Семейный о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

08 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: представителя ЖСК Семейный <...>, действовавшего на основании доверенности от 10.10.2023 № б/н; представителя Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан <...>, действовавшего на основании доверенности от 30.12.2023 № Д-129, рассмотрев жалобу ЖСК Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ЖСК Семейный (далее – Заявитель) на акты, действия (бездействие) Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее — Управление) от б/д № б/н (вх. от 29.09.2023 № Б-6429) (далее – Жалоба).

Согласно Жалобе Управление 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), нарушен срок осуществления

мероприятия.

В соответствии со статьей 18<sup>1</sup> 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 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) Управления при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по приобретению права безвозмездного пользования земельным участком, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 112 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 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Жалобы к Заявителю, документам и информации предъявлены 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 ГрК РФ, нарушен срок осуществления мероприятия.

Заявитель пояснил, что Управлением применены положения Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — ФЗ № 161), которые не подлежали применению, поскольку заявитель обращался в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Управлением представлены письменные пояснения, согласно которым отказ в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (далее – предоставление земельного участка) от 10.11.2023 № Б-6429 (далее — Отказ) является законным и обоснованным, поскольку:

1) у Управления отсутствовали доказательства, позволяющие сделать вывод о том, что деятельность Заявителя связана с реализацией положений пункта 9.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — ФЗ № 137), ФЗ № 161, а также, что жилищно-строительный кооператив создан субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан;

2) заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 02:55:010214:20 (далее — земельный участок) вместе с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее — Заявление), не соответствует установленной форме образца заявления, согласно Административному регламенту предоставления муниципальной услуги «Предоставление в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» в городском округе город Уфа Республики Башкортостан», утвержденному постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 02.08.2022 № 1257 (далее – Административный регламент);

3) на земельном участке расположено здание, находящееся в муниципальной собственности;

4) обращение заявителя перенаправлено Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее —

Министерство) в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее — ФЗ № 59). Срок рассмотрения обращение продлен Министерством до 17.11.2023. При этом письмом Управления от 10.11.2023 № Б-6429 заявителю направлен отказ в предоставлении земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

1. В части довода о нарушении срока рассмотрения заявления.

19.09.2023 Заявление зарегистрировано в Министерстве (вх. № у-06-вх-6260 от 19.09.2023).

Письмом Министерства от 29.09.2023 № АМ-М04-06-3/7685 Заявление было перенаправлено в Управление для рассмотрения по подведомственности, зарегистрировано в Управлении вх. № Б-6429 от 29.09.2023.

Письмом Управления от 10.11.2023 № Б-6429 заявителю направлен отказ в предоставлении земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.17 ЗК РФ в срок не более чем двадцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 ЗК РФ, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) 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;

2) 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;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 ЗК РФ, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

При этом 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» в 2023 году процедура, предусмотренная пунктом 5 статьи 39.17 ЗК РФ, осуществляется в срок не более 14 календарных дней.

Учитывая изложенное, срок рассмотрения заявления был 12.10.2023.

Довод Управления о применении положений ФЗ № 59 не учитывается Комиссией ФАС России, поскольку фактически Заявителю направлен отказ в предоставлении земельного участка, что также подтверждается пояснениями Управления. При этом ФЗ № 59 не предусмотрена возможность такого отказа.

В связи с изложенным, довод жалобы обоснован.

2. В части доводов жалобы относительно положений Отказа.

Согласно Заявлению в качестве основания предоставления земельного участка указано, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

- некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

- в силу части 9.2 статьи 3 ФЗ № 137 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, который создан в целях обеспечения жилыми помещениями граждан из числа работников государственных и муниципальных образовательных организаций, организаций социального обслуживания, находящихся в ведении федеральных органов исполнительной власти или субъекта Российской Федерации, государственных и муниципальных учреждений здравоохранения, государственных и муниципальных учреждений культуры, а также граждан, имеющих трех и более детей, для строительства многоквартирных домов, которые и все жилые помещения в которых являются стандартным жильем в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- если применим ФЗ № 161.

При этом, в соответствии с Административным регламентом в заявлении

указываются соответствующие подпункты пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ.

Вместе с тем, заявление не содержало указание на соответствующие подпункты.

Согласно Отказу в предоставлении земельного участка отказано ввиду несоответствия заявителя подпунктам 12, 15, 17 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами.

В соответствии с частью 9.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, который создан в целях обеспечения жилыми помещениями граждан, имеющих трех и более детей, для строительства многоквартирных домов, которые и все жилые помещения в которых являются стандартным жильем в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. При создании кооператива и предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное срочное пользование кооперативу должны соблюдаться условия, предусмотренные частями 3 - 3.2, 5 - 7, 9 - 15, 18, 19 и 21 - 32 статьи 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Согласно перечню документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденному приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321, для подтверждения соответствия заявителя подпункту 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ необходимо представить решение о создании некоммерческой организации, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке), выписку из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем.

Вместе с тем, Заявителем не представлено доказательств соответствия требованиям вышеприведенных норм.

В связи с изложенным, довод жалобы в указанной части необоснован.

Отказ содержит указание на применение подпункта 15 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ, согласно которому земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства.

Вместе с тем Заявление не содержало указаний на применение указанного пункта в качестве основания предоставления земельного участка.

Кроме того, подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ предусмотрена возможность предоставления земельных участков некоммерческим организациям, созданным гражданами.

Учитывая изложенное, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в части применения подпункта 15 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ.

Таким образом, довод жалобы обоснован.

В соответствии с подпунктом 17 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицу в случае и в порядке, которые предусмотрены ФЗ № 161.

Как указало Управление, сведения о предоставлении земельного участка единому институту развития отсутствуют.

Комиссии ФАС России представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.12.2023, согласно которой земельный участок находится в муниципальной собственности.

Таким образом, довод жалобы в указанной части необоснован.

В части доводов жалобы относительно положения отказа о расположении на земельном участке здания.

Согласно пункту 5 статьи 29.16 уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в том числе в случае если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства.

Так, Управление пояснило, что на земельном участке расположено здание, находящееся в муниципальной собственности.

Указанное также не оспорено заявителем, поскольку согласно Заявлению ЖСК Семейный обязуется осуществить реконструкцию существующего многоквартирного жилого дома, либо строительство многоквартирного 4-х этажного жилого дома.

Учитывая изложенное, довод жалобы необоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ЖСК Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Управления, выразившиеся в предъявлении к лицу, подавшему жалобу, документами 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 приобретению права безвозмездного пользования земельным участком при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, частично обоснованной.

2. Предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о



защите конкуренции не выдавать.

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.