РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-8/2024 по результатам рассмотрения жалобы Жилищно-строительного кооператива Семейный о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

22 января 2024 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 Жилищно-строительного кооператива Семейный <...>, действующего на основании доверенности от 10.10.2023 № б/н, представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан <...>, действующей на основании доверенности от 04.12.2023 № НП-М04-04-1/9270-Ю, рассмотрев жалобу Жилищно-строительного кооператива Семейный (далее – ЖСК Семейный, Заявитель) на акты и (или) действия (бездействие) Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – Министерство) 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 ЖСК Семейный на акты, действия (бездействие) Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 09.01.2024 № б/н (вх. от 09.01.2024 № 221-ЭП/24) (далее – Жалоба).

Согласно доводам Жалобы:

- уполномоченным органом нарушен установленный срок осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

- к Заявителю предъявлено требование осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования,

не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства;

- к лицу, подавшему жалобу, документам и информации предъявлены требования, 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 (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:

а) нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

б) предъявления требования осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства;

г) 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 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) Министерства, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия предварительного согласования предоставления земельного участка, предусмотренного статьей 5.2
ГрК РФ, результатом которого является договор безвозмездного пользования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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 181 Закона о защите конкуренции.

1. В рамках рассмотрения жалобы Заявитель сообщил, что 19.12.2023 им подано заявление о предоставлении земельного участка с кадастровый номером: 02:55:011020:309 в безвозмездное пользование на 5 лет в порядке статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), которое Министерству надлежало в установленный ЗК РФ срок рассмотреть и принять решение о предоставлении или отказе в предоставлении земельного участка.

Однако, Министерство письмом от 29.12.2023 № АМ-М04-06-2/18255г сообщило Заявителю о продлении срока рассмотрения обращения в соответствии с пунктом 2 статьи 12 Федерального закона Российской Федерации от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации» (далее – Закон № 59), что противоречит порядку рассмотрения заявления, установленному статьей 39.17 ЗК РФ.

В свою очередь, Министерство в рамках рассмотрения жалобы сообщило, что письмом от 29.12.2023 № АМ-М04-06-2/18255г срок рассмотрения заявления продлен до 19.01.2023 на основании пункта 2 статьи 12 Закона № 59, в связи с чем, срок рассмотрения вышеуказанного заявления Министерством не нарушен.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

19.12.2023 Министерством от Заявителя получено заявление о предоставлении земельного участка с кадастровый номером: 02:55:011020:309 в безвозмездное пользование на 5 лет в порядке статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Письмом от 29.12.2023 № АМ-М04-06-2/18255г Министерство проинформировало Заявителя о продлении срока рассмотрения обращения до 19.01.2024 в соответствии с пунктом 2 статьи 12 Закона № 59.

Письмом от 11.01.2024 № АМ-М04-06-3/78-Г Министерство отказало Заявителю в предоставлении земельного участка, в связи с тем, что земельный участок с кадастровый номером 02:55:011020:309 предоставлен в порядке подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, в соответствии с частью 2.1 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан от 05.01.2004 № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» третьему лицу.

Согласно пункту 3 статьи 39.17 ЗК РФ в течение десяти дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует положениям пункта 1 статьи 39.17 ЗК РФ, подано в иной уполномоченный орган или к заявлению не приложены документы, предоставляемые в соответствии с пунктом 2 статьи 39.17 ЗК РФ.

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.

Таким образом ЗК РФ закрепляет определенный порядок действий уполномоченного органа при поступлении заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов и не содержит оснований для продления срока рассмотрения такого заявления, в том числе, в соответствии с Законом № 59.

Вместе с тем подпунктом «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» установлено, что процедура, предусмотренная пунктом 5 статьи 39.17 ЗК РФ, осуществляются в срок не более 14 календарных дней.

Соответственно, 14 календарным днем фактически являлось 02.01.2024.

Вместе с тем ответ Заявителю дан 11.01.2024.

Таким образом Министерством нарушен срок рассмотрения вышеуказанного заявления.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

2. Согласно доводам жалобы Заявителю отказано в предоставлении земельного участка, в связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 02:55:011020:309 предоставлен в порядке подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ,
в соответствии с частью 2.1 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан
от 05.01.2004 № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» (далее — Закон № 59-з) третьему лицу.

Заявитель указал, что в силу части 1 статьи 28 Федерального закон
от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки,

включая изменение или дополнение регистрационной записи
об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской
из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-283679722 от 15.12.2023 обременений не усматривается. Таким образом на дату обращения с заявлением обременение не подтверждается.

При этом, пунктом 4 статьи 39.17 ЗК РФ рассмотрение заявлений
о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления.

В свою очередь Министерство представило письменные пояснения, в которых сообщило, что в рамках процедуры, предусмотренной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 24.08.2020 № 517 «О реализации в Республике Башкортостан инвестиционных проектов, предусмотренных частью 2.1 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений
в Республике Башкортостан», и о признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Башкортостан» (далее – Порядок), 05.12.2023
ООО СЗ «Арт-Сити» в Министерство строительства и архитектуры Республики Башкортостан (далее – Минстрой РБ) подано ходатайство о предоставлении земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером 02:55:011020:309, в аренду без проведения торгов в целях реализации инвестиционного проекта.

19.12.2023 года между Минстроем РБ и ООО СЗ «Арт-Сити» заключено соглашение об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта
на земельных участках, предоставляемых в аренду юридическому лицу
без проведения торгов от 19.12.2023 года (далее – Соглашение).

На основании заключенного Соглашения принято распоряжение Главы Республики Башкортостан от 21.12.2023 № 413-РГ «О предоставлении
ООО СЗ «Арт-Сити» земельных участков в аренду без проведения торгов».

25.12.2023 между Министерством и ООО СЗ «Арт-Сити» заключен договор
№ 878-23 аренды земельного участка с кадастровым номером 02:55:011020:309.

Кроме того, в рамках рассмотрения Жалобы Министерство указало,
что 31.05.2023 ООО СЗ «Арт-Сити» обращалось в Министерство с

заявлением
об утверждении схемы расположения земельного участка в соответствии со статьей 11.10 ЗК РФ.

По итогам рассмотрения заявления, в соответствии со статьей 11.2, 11.3, 11.10 ЗК РФ, на основании обращения ООО СЗ «Арт-Сити» от 31.05.2023 № юр-9037, Приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 07.06.2023 № М049-06-П-3828 утверждена схема расположения земельного участка 02:55:011020:ЗУ1.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с письмом Министерства от 11.01.2024 № АМ-М04-06-3/78-Г Заявителю в соответствии с пунктом 2 статьи 39.16 ЗК РФ отказано
в предоставлении земельного участка, в связи с тем что земельный участок
с кадастровым номером: 02:55:011020:309 предоставлен в порядке подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, в соответствии с частью 2.1 статьи 12.1 Закона № 59-з третьему лицу.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного
и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Так Законом № 59-з установлены критерии, которым должны соответствовать инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, могут быть предоставлены юридическим лицам в аренду без проведения торгов.

В соответствии с Порядком, утвержденным в целях исполнения части 2.1 статьи 12.1 Закона № 59-з, для реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, инициатор инвестиционного проекта направляет в Минстрой РБ ходатайство о предоставлении земельного

участка в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (далее — ходатайство).

Совместно с ходатайством в соответствии с подпунктом 13 пункта 4 Положения инициатором представляется информация об обращении инициатора инвестиционного проекта в Министерство о возможности предоставления земельного участка в целях реализации масштабного инвестиционного проекта,
а также о подготовке документов о предоставлении испрашиваемого земельного участка другому лицу, подавшему ходатайство в соответствии с земельным законодательством.

Так в соответствии с представленными Комиссии ФАС России документами ООО СЗ «Арт-Сити» в адрес Минстроя РБ направлено ходатайство от 05.12.2023
№ 23-57 о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков,
в том числе земельного участка с кадастровым номером: 02:55:011020:309, в целях реализации масштабного инвестиционного проекта «Финансирование завершения строительства Проблемно объекта: «Жилой дом в квартале 290-292
по ул. Пархоменко в ГО город Уфа Республики Башкортостан» и строительство многоквартирных жилых домов на предоставленных в качестве компенсации земельных участков в аренду без проведения торгов».

В соответствии с пунктами 6 и 9 Порядка Минстрой РБ в течение 12 рабочих дней со дня регистрации ходатайства с приложенными к нему документами выполняет подготовку заключения о возможности предоставления земельного участка в аренду инициатору инвестиционного проекта без проведения торгов
и в течение 5 рабочих дней со дня подготовки такого заключения направляет его,
с приложением ходатайства и документов, указанных в пунктах 4, 4.1 - 4.3, 4.5 Порядка, на рассмотрение Межведомственной комиссии по содействию
в защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан (далее - Межведомственная комиссия).

Так, в соответствии с представленными Министерством Комиссии ФАС России пояснениями 19.12.2023 года на заседании Межведомственной комиссии был рассмотрен вопрос о возможности предоставления ООО СЗ «Арт-Сити» земельных участков без проведения торгов, в том числе

участка с кадастровым номером: 02:55:011020:309.

В случае принятия Межведомственной комиссией решения о возможности предоставления инициатору инвестиционного проекта земельного участка в аренду без проведения торгов Минстрой РБ в течение 2 рабочих осуществляет подготовку
и направление инициатору инвестиционного проекта для подписания проекта соглашения об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта
на земельном участке, предоставляемом в аренду инициатору инвестиционного проекта.

По результатам заседании Межведомственной комиссии, 19.12.2023 между
Минстроем РБ и ООО СЗ «Арт-Сити» заключено соглашение об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов.

В течение рабочего дня, следующего за днем получения от инициатора инвестиционного проекта подписанного соглашения, Минстрой РБ направляет
в Министерство заверенные копии ходатайства, паспорта инвестиционного проекта, заключение о возможности (невозможности) предоставления земельного участка
в аренду инициатору инвестиционного проекта без проведения торгов,
для подготовки Министертсвом проекта распоряжения Главы Республики Башкортостан о предоставлении земельного участка в аренду инициатору инвестиционного проекта без проведения торгов

Согласно представленным пояснениям Министерства 20.12.2023 Министерством получено вышеуказанное Соглашение и документы, направленные Минстроем РБ в целях подготовки проекта распоряжения Главы Республики Башкортостан о предоставлении земельного участка в аренду инициатору инвестиционного проекта без проведения торгов.

21.12.2023 Распоряжением Главы Республики Башкортостан от 21.12.2023 № РГ-413 земельный участок с кадастровый номером: 02:55:011020:309 предоставлен ООО СЗ «Арт-Сити».

Из пункта 4 статьи 39.17 ЗК РФ следует, что рассмотрение заявлений
о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления.

Заявление ООО СЗ «Арт-Сити» о предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка для реализации инвестиционного

проекта поступило
в Минстрой РБ 05.12.2023 в соответствии с утвержденным Порядком, тогда как заявление Заявителя в отношении земельного участка с кадастровый номером: 02:55:011020:309 поступило в Министерство 19.12.2023.

Так, установлено, что процедура предоставления ООО СЗ «Арт-Сити» земельного участка с кадастровым номером: 02:55:011020:309 начата до момента обращения Заявителя в Министерство.

Таким образом, ЖСК Семейный не доказано предъявление к Заявителю, 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 ГрК РФ, а также не доказано предъявления к Заявителю требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное, довод жалобы не обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ЖСК Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Министерства, выразившиеся в:

- нарушении уполномоченным органом установленного срока осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

- предъявлении требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства;

- предъявлении к Заявителю 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 ГрК РФ

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.