

РЕШЕНИЕ 04/10/18.1-534/2022

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Юг-М»  
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации  
проекта по строительству объекта капитального строительства

18.10.2022 г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей (далее — Комиссия ФАС России), в составе: <...>; при участии представителей ООО «Юг-М» (далее также — Заявитель, Застройщик) <...>, <...>, действующих на основании доверенности от 01.08.2022, представителя Департамента городского имущества города Москвы (далее — Департамент) <...>, действующего на основании доверенности от 26.09.2022 № 33-Д-767/22, рассмотрев жалобу ООО «Юг-М» (вх. № 162860-ЭП/22 от 28.09.2022) на действия (бездействие) Департамента при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба (вх. № 162860-ЭП/22 от 28.09.2022, № 169238/22 от 10.10.2022) на действия (бездействие) Департамента при осуществлении в отношении Заявителя, являющегося субъектом градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: предварительное согласование предоставления земельного участка (далее – Жалоба).

Согласно доводам Заявителя Департамент неправомерно предъявляет требования осуществить мероприятия при реализации проекта по

строительству,

не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, получить согласование, не включенное

в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при осуществлении предварительного согласования предоставления земельных участков согласно заявлениям

№ 0001-9000120-000316-00009692/22, 0001-9000120-000316-00009693/22,

0001-9000120-000316-00009691/22, 0001-9000120-000316-00009689/22 с целью формирования земельных участков в соответствии с документацией по планировке территории части микрорайона «Центральный» городского округа Щербинка, утвержденной постановлением Администрации городского округа Щербинка

в городе Москве от 18.12.2015 № 486, для застройки согласно Договору о развитии застроенной территории от 10.07.2012 № 200 (далее – Договор).

В соответствии с правилами статьи 18.1 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, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ (мероприятия при реализации проекта по строительству) (за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), 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 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству;

в) незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

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.

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются действия (бездействие) Департамента при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 45 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), а именно: решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

Согласно информации, представленной в Жалобе, 10.07.2012 между ЗАО «Проектно-строительное объединение «Универстрой» и Администрацией городского округа Щербинка заключен договор по

результатам аукциона, проведенного в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на 10.07.2012 (далее — ГрК РФ на 10.07.2012), а также на основании постановлений Администрации городского округа Щербинка Московской области от 25.05.2012 № 698 «О развитии застроенной территории города Щербинки Московской области в границах улиц: 40 лет Октября, Симферопольская» и «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории города Щербинки Московской области в границах улиц: 40 лет Октября, Симферопольская».

На основании Договора о передаче прав и обязанностей от 20.08.2012 права и обязанности ЗАО «Проектно-строительное объединение «Универстрой» по Договору переданы ООО «Снабстройинжиниринг», переименованное в ООО «Лидер М» на основании решения единственного участника от 02.07.2013, о чем в ЕГРЮЛ сделана запись от 15.07.2013 № 2137747897021.

В связи с реорганизацией ООО «Лидер М» (запись в ЕГРЮЛ № 2197748288912 от 09.08.2019) права и обязанности по Договору о развитии застроенной территории на основании передаточных акта и баланса переданы ООО «Юг-М».

Таким образом, ООО «Юг-М» является стороной по Договору.

09.06.2022 Заявителем в Департамент направлены заявления о предварительном согласовании предоставления земельных участков № 0001-9000120-000316-00009692/22, 0001-9000120-000316-00009693/22, 0001-9000120-000316-00009691/22, 0001-9000120-000316-00009689/22 (далее — Заявления) с приложением к ним Договора.

По результатам рассмотрения Заявлений Департаментом письмами от 28.06.2022 № 33-5-58624/22-(0)-1, № 33-5-58633/22-(0)-1, № 33-5-58632/22-(0)-1, № 33-5-58630/22-(0)-1 отказано Заявителю в предварительном согласовании предоставления земельных участков (далее — Отказы).

В Отказах указано следующее: *«В соответствии с пунктом 2.10.1.2 Административного регламента основанием для отказа в предоставлении государственной услуги является наличие одного или нескольких оснований, предусмотренных Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве».*

*Запрашивается формирование и дальнейшее предоставление в аренду земельного участка по адресу: г. Москва НАО, г. Щербинка, микрорайон «Центральный», для строительства многоквартирного жилого дома на основании договора развития застроенной территории от 10.07.2012 № 200.*

*При этом, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.11.2010 № 1019-ПП «О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы» вопросы предоставления земельных участков, необходимых*

*для строительства капитальных объектов подлежат рассмотрению на Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее – ГЗК). Решение ГЗК по данному вопросу не принималось.*

*Таким образом, рассмотрение вопроса о формировании границ земельного участка по адресу: г. Москва НАО, г. Щербинка, микрорайон 2 «Центральный» возможно в рамках решения ГЗК о предоставлении его для строительства.*

*На основании изложенного и руководствуясь пунктом 2.10.1.2 Административного регламента, принято решение об отказе в предоставлении государственной услуги.*

*Дополнительно сообщаю, в целях рассмотрения данного вопроса в рамках решения ГЗК ООО «ЮГ М» целесообразно обратиться в Департамент вне одного окна с соответствующим письмом.»*

*В соответствии с частью 5 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее — Закон № 494-ФЗ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях реализации указанных договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территории, договоров о комплексном развитии территории, договоров об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья осуществляется в соответствии с положениями ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 494-ФЗ).*

*Закон № 494-ФЗ вступил в силу 30.12.2020.*

Пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ, действовавшей в редакции до 30.12.2020, (далее — ЗК РФ до 30.12.2020) предусмотрены основания для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Согласно подпункту 2 пункта 8 статьи 39.15 ЗК РФ до 30.12.2020, пункту 1 статьи 39.16 ЗК РФ до 30.12.2020 земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен заявителю, 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 Заявителем представлен Договор. Действие данного договора продлено до 31.12.2023 Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.08.2021 по делу № А40-5204/2021.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 39.15 ЗК РФ до 30.12.2020 в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются в том числе основания предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных в том числе пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ до 30.12.2020.

Согласно подпункту 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ до 30.12.2020 договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

Таким образом, Заявитель является лицом, имеющим право на получение земельного участка без проведения торгов.

При этом дополнительные основания отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, предусмотрены статьей 9 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», статьей 4.1 Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» (далее — Закон № 48).

Согласно Отказам в соответствии с пунктом 2.10.1.2 Административного регламента предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП (далее — Административный регламент), основанием для отказа в предоставлении государственной услуги является наличие одного или

нескольких оснований, предусмотренных Законом № 48.

В Отказах отмечается, что Заявителем запрашивается формирование и дальнейшее предоставление в аренду земельного участка по адресу: г. Москва НАО, г. Щербинка, микрорайон «Центральный», для строительства многоквартирного жилого дома на основании договора развития застроенной территории от 10.08.2012 № 200.

Департаментом делается вывод о том, что рассмотрение вопроса о формировании границ земельного участка по адресу: г. Москва НАО, г. Щербинка, микрорайон «Центральный» возможно в рамках решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее — ГЗК).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.11.2010 № 1019-ПП «О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы» (далее — Постановление № 1019-ПП) вопросы предоставления земельных участков, необходимых для строительства капитальных объектов, подлежат рассмотрению на ГЗК.

Как отмечается Департаментом, решение ГЗК по данному вопросу не принималось.

Департаментом на основании изложенного и руководствуясь пунктом 2.10.1.2 Административного регламента, принято решение об отказе в предоставлении государственной услуги. В целях рассмотрения данного вопроса в рамках решения ГЗК Заявителю рекомендовано обратиться в Департамент вне одного окна с соответствующим письмом.

Согласно Положению о Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, утвержденному Постановлением № 1019-ПП, ГЗК создана для оперативного решения вопросов в области градостроительной деятельности, инвестиционной деятельности, земельных отношений, осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проведения работ по сохранению недвижимых объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

Решения Комиссии вступают в силу с даты подписания протокола заседания ГЗК ответственным секретарем ГЗК и являются поручениями для органов исполнительной власти города Москвы. Комиссия и рабочие органы Комиссии не осуществляют полномочия Правительства Москвы при рассмотрении вопросов в пределах своей компетенции.

При этом согласно пункту 7 статьи 39.15 ЗК РФ до 30.12.2020 именно уполномоченный орган рассматривает заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка и выдает решение по такому заявлению.

Согласно пункту 17 статьи 39.15 ЗК РФ до 30.12.2020 решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно быть обоснованным и содержать все основания отказа.

При этом Отказы не содержат ссылки ни на одно основание, предусмотренное ЗК РФ или указанными законами Москвы. ЗК РФ, а также Законом № 48 не предусмотрен отказ в предварительном согласовании предоставления земельного участка в связи с отсутствием решения ГЗК.

В пояснениях Департамента, представленных в ФАС России, а также на заседании Комиссии ФАС России также отсутствует обоснование отказов в соответствии с нормами Закона № 48.

Согласно пункту 1.3 Административного регламента, предоставление государственной услуги осуществляется исключительно в электронной форме с использованием государственной информационной системы «Портал государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы» (далее - Портал), интегрированной с автоматизированной информационной системой «Официальный портал Мэра и Правительства Москвы».

Фактически предъявление требования обратиться вне одного окна с целью рассмотрения вопроса предоставления земельных участков, необходимых для строительства капитальных объектов, на ГЗК является предъявлением требования осуществить мероприятие при реализации проекта по строительству, не предусмотренное статьей 5.2 ГрК РФ, получить согласование, не включенное в Исчерпывающий перечень.

Согласно пункту 2.3.1 Административного регламента полномочия по предоставлению государственной услуги осуществляются Департаментом.

В соответствии с пунктом 2.6 Административного регламента услуги, необходимые и обязательные для предоставления государственной услуги, отсутствуют.



Таким образом, Заявитель обратился за государственной услугой по предварительному согласованию предоставления земельного участка в установленном порядке.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что жалоба обоснована, Департаментом нарушен порядок осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Юг-М» на действия (бездействие) Департамента городского имущества города Москвы Правительства Москвы по предъявлению требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, получить согласование, не включенное в Исчерпывающий перечень, обоснованной.
2. Выдать Департаменту обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.