

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-601/2023 по результатам рассмотрения жалобы ООО
«УЗХМ»
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации
проекта
по строительству объекта капитального строительства

9 ноября 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 ООО «УЗХМ» <...>, действовавшей на основании доверенности от 02.11.2023 № б/н; представителя Администрации городского округа Первоуральск <...> действовавшей на основании доверенности <...>, рассмотрев жалобу ООО «УЗХМ» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации городского округа Первоуральск 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 ООО «УЗХМ» (далее – Заявитель, Общество) на акты, действия (бездействие) Администрации городского округа Первоуральск (далее – Администрация), направленная письмом Свердловского УФАС России от 30.10.2023 № ДШ/21483/23 (вх. от 30.10.2023 № 168543-ЭП/23) (далее – Жалоба).

Согласно Жалобе Администрация 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).

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 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) Администрации, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по приобретению права на заключение договора аренды земельного участка, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 15 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.

Согласно доводам Жалобы Обществом было подано заявление об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:3У1

(далее – Земельный участок) с целью строительства объектов коммунального обслуживания.

Администрацией выдан отказ в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 14.09.2023 № Торги-20230913-14325848600-4 (далее – Отказ)

В своих пояснениях Администрация утверждает, что Отказ является законным и обоснованным в соответствии со статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Отказ Администрации содержал следующее основание:

- в соответствии с подпунктом 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Согласно доводам Заявителя по основанию отказа, в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Первоуральск, утвержденными решением Первоуральской городской Думы от 26.08.2010 № 241 (далее – Правила землепользования и застройки), Земельный участок имеет вид разрешенного использования «для коммунального обслуживания» и может быть выставлен на аукцион.

При этом, согласно пояснениям Администрации, Земельный участок находится в границах территории общего пользования, в связи с чем, не может являться предметом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Так, согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ, при подготовке проведения аукциона уполномоченный орган осуществляет проверку наличия или отсутствия оснований, предусмотренных подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 ЗК РФ.

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрены случаи когда земельный

участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности
не может быть предметом аукциона.

В соответствии с подпунктом 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона в случае, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Администрацией представлена выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, согласно которой, Земельный участок расположен в границах территории общего пользования, а, следовательно, не может являться предметом аукциона.

Вместе с тем Заявителем не представлено доказательств предъявления требований, не установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, жалоба не обоснована.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УЗХМ» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации городского округа Первоуральск, выразившиеся в 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении мероприятия по приобретению права на заключение договора аренды земельного участка при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, необоснованной.

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.