

РЕШЕНИЕ

04/10/18.1-477/2022

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

29.08.2022

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 представителя ООО «ДЕЛЬТА» (далее также — Заявитель, Застройщик) <...> , <...>, представителя Министерства жилищной политики Московской области (далее — Министерство<...>

рассмотрев жалобу ООО «ДЕЛЬТА» <...>

на действия (бездействие) Министерства 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), а именно: внесение изменений в разрешение на строительство, 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 Заявителя на действия (бездействие) Министерства при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: при внесении изменений в разрешение на строительство.

Согласно доводам Заявителя, Министерство неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при внесении изменений в разрешение на строительство 17-этажного многоквартирного жилого дома № 7 с объектами обслуживания по адресу: Московская область, г. Лобня, р-н д. Катюшки № RU50-52-4211-2016 от 24.02.2016 (далее — Объект).

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.

Согласно части 9 статьи 5.2 ГрК РФ исчерпывающий перечень 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 утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее — Исчерпывающий перечень).

Таким образом, Заявителем обжалуются действия Министерства при получении документа, предусмотренного пунктом 632 Исчерпывающего перечня, в части 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.

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

В соответствии с частью 21.10 статьи 51 ГрК РФ ООО «ДЕЛЬТА» 13.07.2022 обратилось в Министерство с уведомлением о переходе прав на земельные участки, об образовании земельного участка (пункт 634 Исчерпывающего перечня) (№ P001-8049379953-60998406) связи с:

1) образованием (путем раздела) земельного участка, в отношении которого выдано разрешение на строительство;

2) приобретением юридическим лицом прав на земельный участок, в отношении которого прежнему правообладателю земельного участка выдано разрешение на строительство (далее — Уведомление).

По результатам рассмотрения Уведомления Министерством принято решение от 19.07.2022 об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство (пунктом 633 Исчерпывающего перечня) по основаниям пунктов 13.3.3.1, 13.3.3.3, 13.3.4.1 Административного регламента предоставления государственной услуги «Выдача разрешения (внесение изменений в разрешение) на строительство объектов капитального строительства на территории Московской области (за исключением объектов, относящихся к полномочиям органов исполнительной власти и организаций, наделенных специальной компетенцией)», утвержденного распоряжением Министерства от

22.03.2021 № 38 (далее — Административный регламент).

Указанные основания корреспондируют пунктам 1, 2, 3 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ.

1. По пункту 13.3.3.1 Административного регламента Министерством отказано в предоставлении государственной услуги в связи с недостоверностью сведений, указанных в заявлении, в случае образования земельного участка путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с ГрК РФ выдано разрешение на строительство, а именно:

«- в уведомлении указан заявитель (застройщик) — ООО «ДЕЛЬТА», который не является застройщиком, согласно разрешению на строительство

(по разрешению на строительство застройщиком является ООО «ЛАЗУРЬ»);

- в уведомлении указаны реквизиты документов, которые не являются правоустанавливающими...».

Согласно письменным пояснениям Министерства, решение об отказе по данному пункту Административного регламента основано на следующем.

В уведомлении указан заявитель (застройщик) – ООО «ДЕЛЬТА», который не является застройщиком, согласно разрешению на строительство (по разрешению на строительство застройщиком является ООО «ЛАЗУРЬ»);

в уведомлении в пункте 1 таблицы «Реквизиты документов» указаны реквизиты документов, которые не являются правоустанавливающими (решение участника ООО «ЛАЗУРЬ» о реорганизации от 01.02.2019, лист записи о завершении реорганизации ООО «ЛАЗУРЬ» от 02.08.2021, лист записи о создании юридического лица ООО «ДЕЛЬТА» от 04.08.2021, свидетельство ОГРН ООО «ДЕЛЬТА» от 02.08.2021), выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407 от 27.05.2022. Следовательно, Застройщиком указаны недостоверные сведения в Уведомлении (пункт 13.3.3.1 Административного регламента).

Из материалов дела установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 50:41:0020610:5 ООО «ЛАЗУРЬ» на основании договора аренды осуществляло комплексное строительство многоквартирных жилых домов с объектами инфраструктуры.

На основании решения собственника земельного участка Компании «Шавара Лимитед», земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:5 был разделен на 43 земельных участка (в том числе и на участок с кадастровым номером 50:41:0020610:407 (выписка из ЕГРН от 27.05.2022 о земельном участке с кадастровым номером 50:41:0020610:407)).

В результате смены собственника земельного участка на ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ», между ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ» и ООО «ЛАЗУРЬ» 25.06.2021 заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — под комплексное освоение в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, район д. Катюшки.

Далее ООО «ЛАЗУРЬ» реорганизовано в форме выделения, в результате чего 02.08.2021 в ЕГРЮЛ внесена запись о создании обществ с ограниченной ответственностью «АТМОСФЕРА», «БРИЗ», «БЕРЕГ», «ДЕЛЬТА».

Согласно передаточному акту от 15.07.2021 все права и обязанности по строительству Объекта, в том числе права и обязанности по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407, а также права и обязанности по договорам долевого участия, заключенным в отношении Объекта, переданы ООО «ДЕЛЬТА».

25.05.2022 между ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ» и ООО «ДЕЛЬТА» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — под комплексное освоение в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, район д. Катюшки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом.

При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом (пункт 4 статьи 58 ГК РФ, часть 3 статьи 55 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

В силу абзаца 1 пункта 4 статьи 57 ГК РФ при реорганизации юридического лица в форме выделения, юридическое лицо считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

В силу пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» реорганизация юридического лица в форме выделения считается завершенной с момента государственной регистрации последнего из вновь возникших юридических лиц.

Учитывая изложенное, с момента завершения реорганизации (регистрации последнего из вновь возникших юридических лиц) все права и обязанности по договорам в силу закона переходят выделяемым лицам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

Таким образом, ООО «ДЕЛЬТА» является правообладателем (арендатором) земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:5, на котором ведется строительство Объекта в соответствии с Разрешением на строительство № RU50-52-4211-2016 от 24.02.2016, выданным ООО «ЛАЗУРЬ».

В соответствии с частью 21.10 статьи 51 ГрК РФ лица, указанные в части 21.7 указанной статьи (в том числе юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство), обязаны направить уведомление о переходе к ним прав на земельные участки в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления с указанием реквизитов правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 21.5 статьи 51 ГрК РФ.

Согласно части 21.13 статьи 51 ГрК РФ, в случае, если в ЕГРН не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган или организацию обязано представить лицо, указанное в части 21.5 указанной статьи.

Таким образом, согласно указанным нормам ГрК РФ застройщик обязан указывать в уведомлении реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок и реквизиты градостроительного плана земельного участка, а также обязан прикладывать копию правоустанавливающих документов, в случае их отсутствия в ЕГРН.

Согласно сведениям представленным Министерством, в качестве оснований для внесения изменений в Разрешение на строительство ООО «ДЕЛЬТА» представлено:

- решение участников ООО «ЛАЗУРЬ» о реорганизации от 01.02.2019;
- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407 от 25.06.2021 заключенного между ООО «Энергострой» и ООО «ЛАЗУРЬ»;
- передаточный акт от 15.07.2021;
- лист записи о завершении реорганизации юридического лица ООО «ЛАЗУРЬ» от 02.08.2021;
- лист записи о государственной регистрации юридического лица ООО «ДЕЛЬТА» от 02.08.2021;
- свидетельство о постановке ООО «ДЕЛЬТА» на налоговый учет от 02.08.2021;
- выписка ЕГРН от 21.05.2022;
- договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407 от 25.05.2022 заключенного между ООО «Энергострой» и ООО «ДЕЛЬТА» со сроком действия до 25.04.2023.

Договор аренды заключен на срок менее года.

Согласно пункту 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации договоры аренды земельного участка, заключенные на срок не более чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, договор аренды, заключенный между ООО «Энергострой» и ООО «ДЕЛЬТА» не подлежал государственной регистрации и, соответственно, сведения о нем отсутствовали в ЕГРН.

При этом Заявителем приложена копия указанного договора.

Частью 21.15 статьи 51 ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа во внесении изменений в разрешение на

строительство.

Пункт 13.3.3.1 Административного регламента корреспондирует пункту 2 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ, согласно которому основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок.

Между тем, Уведомление ООО «ДЕЛЬТА» о внесении изменений в разрешение на строительство содержит все необходимые реквизиты, предусмотренные частью 21.10 статьи 51 ГрК РФ, а также правоустанавливающие документы.

Документы, свидетельствующие о недостоверности представленных Заявителем документов и сведений, Министерством не представлены.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Министерством предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, довод жалобы обоснован.

2. По пункту 13.3.3.3 Административного регламента Министерством отказано в предоставлении государственной услуги в связи с несоответствием планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи градостроительного плана образованного земельного участка путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с ГК РФ выдано разрешение на строительство.

В качестве разъяснения причин отказа в предоставлении государственной услуги по данному основанию в решении указано на несоответствие Объекта Проекту планировки территории, утвержденному постановлением Администрации города Лобня Московской области от 22.07.2013 № 1075 «Об утверждении документации по планировке территории элемента планировочной структуры — части микрорайона «Катюшки» (север) города Лобня Московской области» (далее — ППТ), а именно:

а) по ППТ в рассматриваемом объекте предусмотрена площадь встроенных помещений 1-го этажа - 1207 кв. м, площадь встроенных помещений 1-го этажа запроектированного объекта - 717,1 кв. м (меньше

на 489,9 кв. м);

- по ППТ в рассматриваемом объекте и жилых домах, по которым выданы разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию (д. 1 - б), предусмотрена суммарная площадь встроенных помещений 1-го этажа - 7731 кв. м, фактическая суммарная площадь встроенных помещений 1-го этажа указанных объектов - 2616,1 кв. м (меньше на 5114,9 кв. м);

б) по ППТ хранение автомобилей, в том числе для рассматриваемого объекта, предусмотрено в гараже-стоянке на 300 машиномест – отсутствуют документы, подтверждающие строительство гаража-стоянки до ввода в эксплуатацию рассматриваемого жилого дома;

в) по ППТ рассматриваемая территория частично расположена в санитарном разрыве по фактору авиационного шума в дневное время суток

и полностью расположена в санитарном разрыве по фактору авиационного шума в ночное время суток в связи с ее расположением в границе полос воздушных подходов аэродрома Шереметьево – в соответствии с частями 9, 10 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») (далее — Закон № 135) не представлено санитарно-эпидемиологическое заключение федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор).

Пункт 13.3.3 Административного регламента, на который в своем отказе ссылается Министерство, корреспондирует пункту 3 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ, согласно которому основанием для отказа во внесении изменений

в разрешение на строительство является несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи градостроительного плана образованного земельного участка, в случае, предусмотренном частью 21.7 указанной статьи. При этом градостроительный план земельного участка должен быть выдан не ранее чем за три года до дня направления уведомления, указанного в части 21.10 статьи 51 ГрК РФ.

Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков (за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57.3 ГрК РФ).

В уведомлении о внесении изменений в разрешение на строительство указаны реквизиты действующего градостроительного плана земельного участка (с кадастровым номером 50:41:0020610:407) от 18.04.2019.

Срок действия указанного градостроительного плана земельного участка продлен на один год в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Согласно пояснениям Министерства, в градостроительном плане земельного участка № RU50323000-MSK007263 от 18.04.2019, подготовленном Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области (далее – ГПЗУ), содержится информация о расположении рассматриваемого земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены ППТ.

При рассмотрении Уведомления, Министерством выявлены вышеуказанные несоответствия планируемого объекта ППТ.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

а) Строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с частью 2 статьи 51 ГрК РФ осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Под разрешением на строительство (часть 1 статьи 51 ГрК РФ) понимается документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории,

при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания

территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории,

в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

На проектную документацию Застройщиком получено положительное заключение экспертизы от 24.11.2015 № 78-1-4-0348-15.

На основании статьи 51 ГрК РФ выдано разрешение на строительство № RU50-52-4211-2016 от 24.02.2016, которое подтверждает соответствие проектной документации Объекта, требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории.

При этом в ППТ не вносились изменения, что также подтверждено на заседании Комиссии Министерством.

В проектную документацию Объекта также не вносились изменения.

Уведомление ООО «ДЕЛЬТА» направлено на внесение изменений в разрешение на строительство, связанных с образованием земельного участка путем раздела, в отношении которого выдано разрешение на строительство,

и не влечет изменение каких-либо параметров (в том числе технико-экономических показателей) строящегося объекта, на строительство которого ранее было получено разрешение на строительство.

ГрК РФ предусмотрены исчерпывающие основания для отказа, в том числе в случае несоответствия планируемого размещения объекта требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи градостроительного плана образованного земельного участка (пункт 3 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ).

В свою очередь, согласно части 3 статьи 57.3 ГрК РФ в градостроительном плане земельного участка содержится информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным ППТ.

При этом согласно действующему градостроительному плану земельного участка координаты планируемого размещения объекта капитального строительства ППТ не установлены.

При этом Министерство не указывает на несоответствие планируемого размещения Объекта требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства в связи с образованием земельного участка,

а предъявляет требования к самому Объекту, на строительство которого выдано разрешение № RU50-52-4211-2016 от 24.02.2016.

Доказательств несоответствия планируемого размещения объекта требованиям к строительству в связи с образованием земельного участка Министерством не представлено.

Действия Министерства направлены на предъявление к Заявителю требований о строительстве Объекта, отличного от предусмотренного действующим разрешением на строительство, а также переоценку иных объектов, не предусмотренным данным разрешением на строительство, по которым выданы разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию (жилые дома 1-6).

При этом указанное разрешение на строительство Министерством не оспаривалось.

б) Относительно отказа Министерства ввиду отсутствия на момент рассмотрения Уведомления документов, подтверждающих строительство гаража-стоянки до ввода в эксплуатацию рассматриваемого жилого дома установлено следующее.

Согласно пояснениям Министерства, в ГПЗУ (пункт 8) содержится требование о необходимости строительства парковочных мест в соответствии с ППТ.

В соответствии с ППТ хранение автомобилей, в том числе для рассматриваемого Объекта, предусмотрено в гараже-стоянке на 300 машиномест.

На момент рассмотрения Уведомления застройщиком не представлены документы, подтверждающие строительство гаража-стоянки до ввода в эксплуатацию рассматриваемого жилого дома, что, по мнению Министерства, не соответствует требованиям ГПЗУ.

Застройщик с указанными доводами не согласился, указав, что гараж-стоянка это отдельный объект капитального строительства, предусмотренный для постоянного хранения автомобилей для всего

комплекса,

что подтверждается информацией, содержащейся в заключении негосударственной экспертизы от 24.11.2015 № 78-1-4-0348-15 (стр. 15).

Как указано ранее, застройщик обратился за внесением изменений в разрешение на строительство, связанных с приобретением прав на земельный участок и образованием земельного участка, в отношении которого выдано разрешение на строительство.

Проверка выполнения строительства объекта в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией должна осуществляться на стадии ввода объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55 ГрК РФ).

Таким образом, требование Министерства о предоставлении документов, подтверждающих строительство гаража-стоянки до ввода в эксплуатацию рассматриваемого жилого дома, необоснованно.

в) В своем отказе Министерство указывает, что застройщиком не представлено санитарно-эпидемиологическое заключение федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор в соответствии с частями 9, 10 статьи 4 Закона № 135.

Согласно пояснениям Министерства, в соответствии с ППТ рассматриваемая территория частично расположена в санитарном разрыве

по фактору авиационного шума в дневное время суток и полностью расположена в санитарном разрыве по фактору авиационного шума в ночное время суток в связи с ее расположением в границе полос воздушных подходов аэродрома Шереметьево – в соответствии с частями 9, 10 статьи 4 Закона

№ 135-ФЗ застройщиком не представлено санитарно-эпидемиологическое заключение федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Части 9, 10 статьи 4 Закона № 135-ФЗ введены Федеральным законом от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 191-ФЗ).

Согласно статье 5 Закона № 191-ФЗ указанный закон вступает в законную силу с 01.07.2021.

ГПЗУ на образованный земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:407 выдан 18.04.2019, соответственно, до вступления в законную силу Закона № 191-ФЗ.

Согласно статье 4 ГК РФ акты гражданского законодательства обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, возникшим после введения их в действие.

Действие закона распространяется на правоотношения, возникшие до введения его в действие, в случае, когда законом это прямо предусмотрено.

В свою очередь, Закон № 191-ФЗ таких положений не содержит.

Более того, согласно части 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории,

не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня установления седьмой подзоны приаэродромной территории, а также в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны.

Как было указано ранее, Разрешение на строительство получено застройщиком 24.02.2016.

Таким образом, требование Министерства о предоставлении санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор в соответствии с частями 9, 10 статьи 4 Закона № 135-ФЗ необоснованно.

Учитывая изложенное, Министерством предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, довод жалобы обоснован.

3. По пункту 13.3.4.1 Административного регламента Министерством отказано в предоставлении государственной услуги в связи с недостоверностью сведений, указанных в Уведомлении, в случае перехода прав на земельный участок, в отношении которого в

соответствии с ГрК РФ выдано разрешение на строительство.

В качестве разъяснения причин отказа в предоставлении государственной услуги по данному основанию в решении указано следующее:

- согласно сведениям из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:5, указанный в разрешении на строительство, снят с учета – указанные в уведомлении реквизиты правоустанавливающих документов не подтверждают право пользования ООО «ДЕЛЬТА» земельным участком, указанным в разрешении на строительство.

В соответствии с частью 21.10 статьи 51 ГрК РФ лица, указанные в части 21.7 статьи 51 ГрК РФ, обязаны направить уведомление об образовании земельного участка в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления с указанием реквизитов:

- правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 21.5 статьи 51 ГрК РФ;

- градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 21.7 статьи 51 ГрК РФ.

Пункт 13.3.4.1 Административного регламента корреспондирует пункту 2 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ, согласно которому основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является недостоверность сведений, указанных в уведомлении об образовании земельного участка.

Как было установлено ранее, 21.12.2016 собственником (ООО «ШАВАРА ЛИМИТЕД») был осуществлен раздел земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:5, в результате которого были образованы 43 земельных участка, в том числе: земельный участок площадью 5 456 кв.м, с кадастровым номером 50:41:0020610:407 (выписка из ЕГРН от 27.05.2022 о земельном участке с кадастровым номером 50:41:0020610:407), на котором продолжает осуществляться строительство Объекта в соответствии с разрешением на строительство № RU50-52-4211-2016 от 24.02.2016.

Сведения о вновь образованных земельных участках внесены в ЕГРН.

24.06.2021 право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:407 перешло к ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ»

(ИНН 7703801864), что подтверждается записью регистрации в Росреестре за № 50:0020610:407-50/113/2021-204.

25.05.2022 ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ» заключен с ООО «ДЕЛЬТА» краткосрочный договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:41:0020610:407.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:5, указанный в разрешении на строительство, снят с регистрационного учета, права на образованный земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020610:407 перешли ООО «ДЕЛЬТА», что подтверждается материалами дела, также имеющимися в распоряжении Министерства на момент принятия решения об отказе.

ГрК РФ и Административным регламентом не запрещается вносить изменения в разрешение на строительство в связи с образованием (путем раздела) земельного участка, в отношении которого выдано разрешение на строительство, и приобретением юридическим лицом прав на земельный участок, в отношении которого прежнему правообладателю земельного участка выдано разрешение на строительство одновременно.

Доказательств, подтверждающих недостоверность сведений указанных в Уведомлении, Министерством не представлено, учитывая изложенное, Министерством предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, довод жалобы обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ДЕЛЬТА» от 10.08.2022 № 138136/22

<...>

на акты и (или) действия (бездействие) Министерства жилищной политики Московской области при осуществлении в отношении ООО «ДЕЛЬТА» мероприятий при реализации проекта

по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: внесение изменений в разрешение на строительство, обоснованной.

2. Выдать Министерству жилищной политики Московской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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.