

Заявитель:

Барбаш Е.М.

Ответчик:

Администрация муниципального
образования «Всеволожский
муниципальный район»
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

по жалобе Барбаш Е.М.

Петербург

г. Санкт-

Резолютивная часть решения оглашена: 18.08.2020

Решение изготовлено в полном объеме: 21.08.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

в присутствии представителей:

от Организатора торгов - Администрации муниципального образования Всеволожский муниципальный район Ленинградской

области (далее – Администрация):

от Заявителя - Барбаш Е.М. (далее – Заявитель):

рассмотрев, в соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) жалобу Барбаш Е.М. на действия Администрации,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Барбаш Е.М., содержащая доводы о возможном наличии нарушений положений действующего антимонопольного законодательства в действиях должностных лиц Администрации при предоставлении государственных или муниципальных услуг, выразившихся в неправомерном, по мнению Заявителя, отказе в согласовании схемы земельного участка по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Блудное», снт «Родничковое».

Заявитель считает, что Администрацией нарушен порядок оказания муниципальной услуги.

Заявитель просит принять жалобу к рассмотрению, рассмотреть и признать ее обоснованной, а также принять меры, предусмотренные действующим законодательством.

Согласно части 2 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учётом положений, предусмотренных частью 3 статьи 11.3 ЗК РФ.

В силу части 3 статьи 11.3 ЗК РФ исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
- в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Положения части 3 статьи 11.3 ЗК РФ не распространяются на земельные участки вне населенных пунктов, с целевым назначением «земли сельскохозяйственного назначения».

Согласно статье 39.14 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

- подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утверждён проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;
- подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;
- принятие решения о предварительном согласовании

предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 ЗК РФ, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»;

- обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

- осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

- подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

- заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК РФ.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 334-ФЗ в абзац 3 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» внесены изменения, в соответствии с которыми с 01.01.2017 распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков,

расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Таким образом, на Администрацию возложены обязанности по распоряжению земельными участками, в том числе по подготовке и утверждению схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Представитель Администрации на заседании пояснил, что 20 апреля 2020 года (вх. №7931153) в адрес Администрации поступило заявление Барбаш Е.М. с просьбой утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, ориентировочной площадью 4939 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, около СНТ «Родничковое» и ДНП «Волшебный Сад».

По результатам рассмотрения данного заявления, на основании п.п. 3 п. 16 ст. 11.10, п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ, п. 1 ст. 8 «Лесного кодекса Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ, Администрацией принято решение об отказе в утверждении представленной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, о чем в адрес заявителя направлен ответ от 21 мая 2020 года исх.№319/4.0-03. Указанное решение принято в связи со следующими обстоятельствами.

В соответствии с п.п. 3 п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ, основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса требований к образуемым земельным участкам.

В силу п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ, не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов. Кроме того, в силу п. 1 ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации, лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Представитель Администрации пояснил, что при рассмотрении заявления Барбаш Е.М. Администрацией установлено, что согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26 марта 2013 года №16 (далее - ПЗЗ), подлежащий образованию земельный участок находится в границах территории, которая обозначена «земли лесного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения». Согласно приложенной к данному отзыву выписке из ПЗЗ градостроительные регламенты для данной территории (обозначенной светло-серым цветом) не устанавливаются. Вид разрешенного использования - «ведение личного подсобного хозяйства», указанный в заявлении Барбаш Е.М. от 20 апреля 2020 года, для данной территории отсутствует, что однозначно является препятствием для принятия решения об утверждении представленной схемы.

Представитель Администрации также пояснил, что доводы Заявителя о нахождении земельного участка «в границах земель с категорией ТС-1 (земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для садоводства)» не соответствуют действительности. В соответствии с приложенной к отзыву выписке из ПЗЗ участок расположен на землях («земли лесного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения»), на которые градостроительные регламенты не установлены.

Согласно приложенной к отзыву Администрации выписке из генерального плана МО «Город Всеволожск», утвержденному решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 7 октября 2014 года №12, участок находится в составе функциональной зоны С1 (зона сельского хозяйства и размещения объектов сельскохозяйственного производства).

В соответствии со ст. 11.9, 11.10 ЗК РФ, подлежащий образованию

земельный участок должен соответствовать документам территориального планирования (генеральному плану поселения) и правилам землепользования и застройки, т.к. именно ими устанавливаются градостроительные регламенты.

Кроме того, в жалобе заявителя содержится указание на нарушение Администрацией ч. 3 ст. 6, п. 5 ч. 6 ст. 55, ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из ч. 3 ст. 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливающей полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности, следует, что установление органами, индивидуальными предпринимателями, организациями, указанными в пункте 7.4 части 1 настоящей статьи, обязанности осуществления процедур, не предусмотренных исчерпывающими перечнями процедур в сферах строительства, в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается.

Согласно п. 5 ч. 6 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 настоящего Кодекса, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Статья 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует осуществление экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, объектов, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном

шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в границах особо охраняемых природных территорий, в границах Байкальской природной территории.

Представитель Администрации пояснил, что обоснования нарушения Администрацией ч. 3 ст. 6, п. 5 ч. 6 ст. 55, ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в представленной на рассмотрении жалобе отсутствуют.

Пункт 6.1 Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Утверждение и выдача схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории муниципального образования», утвержденного постановлением Администрации от 28 декабря 2017 года №3499, согласно которому заявители имеют право на досудебное (внесудебное) обжалование решений и действий (бездействия) должностного лица, при предоставлении муниципальной услуги вышестоящему должностному лицу, а также в судебном порядке, также не нарушен Администрацией, поскольку Администрация не препятствует в осуществлении заявителем своего права на обжалование принятого Администрацией решения.

В ответе на заявление Барбаш Е.М. от 21 мая 2020 года исх.№319/4.0-03 отсутствует указание на нахождение земельного участка на землях лесного фонда в соответствии с градостроительным планом, поскольку градостроительные планы не являются предметом рассмотрения при оказании муниципальной услуги «Утверждение и выдача схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории муниципального образования». Кроме того, в указанном ответе на заявление Барбаш Е.М. не содержится указания на нахождение образуемого земельного участка на землях лесного фонда Российской Федерации. В обосновании решения об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка Администрация указывает на нахождение участка на землях («земли лесного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения»), на которые градостроительные регламенты не установлены.

Учитывая изложенное, утверждение схемы расположения земельного участка, представленной заявителям в границах земель, которые в соответствии с ПЗЗ обозначены как «земли лесного фонда, земли

запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения» и для которых не установлены градостроительные регламенты, повлечет нарушение Администрацией п.п. 3 п. 16 ст. 11.10, п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ.

Для внесения изменений в ПЗЗ и установления территориальной зоны с градостроительными регламентами необходимо проведение процедуры, установленной ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По мнению представителя Заявителя, действия Администрации нарушали действующее законодательство, так как земельный участок не относится к «землям лесного фонда». Однако на заседании Комиссии представителем Заявителя не представлено в материалы дела доказательств, опровергающих доводы представителя Администрации о том, что согласно выписке из ПЗЗ градостроительные регламенты для данной территории (обозначенной светло-серым цветом) не устанавливаются, а вид разрешенного использования - «ведение личного подсобного хозяйства», указанный в заявлении Барбаш Е.М. от 20 апреля 2020 года, для данной территории отсутствует.

Комиссия установила, что в соответствии с частью 6 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в течение четырнадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы. Градостроительный план земельного участка выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если это указано в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка.

При этом 20 апреля 2020 года (вх. №7931153) в адрес Администрации поступило заявление Барбаш Е.М., а ответ от Администрации в адрес Барбаш Е.М. направлен только 21 мая 2020 года.

Представителем Администрации на заседании Комиссии не представлено в материалы дела доказательств того, что срок оказания муниципальной услуги не превышен сотрудниками

Администрации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Барбаш Е.М. обоснованной.
2. Предписание не выдавать.