

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-527/2023 по результатам рассмотрения жалобы ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

1 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: председателя ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» <...>; представителя МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея <...>, действовавшей на основании доверенности <...>, <...>, действовавшего на основании доверенности <...>, рассмотрев жалобу ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» на акты и (или) действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея 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 ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» (далее – Заявитель, Товарищество) на акты, действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее — МТУ Росимущества) от 13.10.2023 № б/н (вх. от 13.10.2023 № 157813-ЭП/23) (далее – Жалоба).

Согласно Жалобе МТУ Росимущества 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) МТУ Росимущества, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по приобретению права безвозмездного пользования земельным участком, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, 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.

Согласно доводам Жалобы Заявителем обжалуется предъявление требований к Заявителю, документам и информации, не установленных действующим законодательством Российской Федерации, при приобретении права безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной собственности.

В своих пояснениях МТУ Росимущества утверждает, что отказ в приобретении права безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной собственности от 28.09.2023 № 23-09/22708 является законным и обоснованным в соответствии со статьей 39.16 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Вместе с тем Комиссией ФАС России установлено следующее.

21.07.2023 Товариществом было направлено заявление в МТУ Росимущества о приобретении права безвозмездного пользования земельным участком с кадастровым номером 23:49:0000000:975 (далее – Земельный участок), находящимся в государственной собственности, без проведения торгов (далее – Заявление) в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ и статьей 39.17 ЗК РФ.

Согласно представленным материалам Заявление поступило в МТУ Росимущества 21.07.2023 в электронной форме.

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 рассмотрения и проверки осуществляет подготовку проекта договора безвозмездного пользования земельным участком и направляет его заявителю для подписания, либо принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование.

Пунктом 2.6 Административного регламента по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, без проведения торгов, утвержденного приказом Росимущества от 11.09.2020 № 261, предусмотрено, что срок предоставления

государственной услуги не должен превышать двадцати дней со дня поступления заявления в Росимущество или в территориальный орган Росимущества.

При этом подпунктом «в» пункта 1 Особенности регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 установлено, что в 2022 и 2023 годах процедура, предусмотренная пунктом 5 статьи 39.17 ЗК РФ, осуществляется в срок не более 14 календарных дней.

Отказ Заявителю был направлен 28.09.2023.

Максимальный срок предоставления услуги – 03.08.2023.

Учитывая изложенное, нарушение срока предоставления услуги составило 56 календарных дней.

Таким образом, Комиссией ФАС России установлено нарушение подпункта «а» пункта 2 части 1 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем отказ МТУ Росимущества содержал следующие основания:

- Земельный участок имеет вид разрешенного использования – «для сельскохозяйственного использования», он в силу положений Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовым не является, в связи с чем в соответствии с пунктами 1 и 14 статьи 39.16 ЗК РФ МТУ Росимущества принимает решение об отказе в его предоставлении без проведения торгов;

- в соответствии со сведениями Публичной кадастровой карты Росреестра и иных общедоступных карт, в пределах границ Земельного участка расположены объекты недвижимости, границы которых не определены в соответствии с требованиями действующего законодательства, что в силу пунктов 4 и 5 статьи 39.16 ЗК РФ также является основанием для отказа в его предоставлении.

Согласно доводам Заявителя по 1 основанию отказа, МТУ Росимущества обязано обратиться в орган государственной регистрации прав с заявлением об изменении вида разрешенного использования Земельного участка с

«для сельскохозяйственного использования» на «для ведения садоводства» на основании заявления Товарищества о приобретении права безвозмездного пользования Земельным участком.

МТУ Росимущества пояснило, что цель использования Земельного участка, указанная в заявлении, не соответствует виду разрешенного использования Земельного участка, в связи с чем, Земельный участок не может быть предоставлен.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктами 1 и 14 пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов;
- разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении Земельного участка, единственным видом разрешенного использования Земельного участка является «для сельскохозяйственного использования».

Пунктами 2.13 и 2.13.1 Административного регламента по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, без проведения торгов, утвержденного приказом Росимущества от 11.09.2020 № 261 установлено, что для принятия решения о предоставлении в безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в федеральной собственности, без проведения торгов, территориальным органом Росимущества запрашивается в том числе выписка из ЕГРН о земельном участке.

При этом в правилах землепользования и застройки г. Сочи,

утвержденных решением городского собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 в отношении Земельного участка устанавливаются 34 вида разрешенного использования.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности. При этом основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН.

Согласно выписке из ЕГРН в отношении Земельного участка собственником Земельного участка является Российская Федерация.

Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 (далее – Положение) установлено, что Росимущество является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в сфере управления имуществом Российской Федерации.

Положением также указывается, что Росимущество осуществляет свою деятельность в том числе через свои территориальные органы.

При этом пунктом 12 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) указывается, что государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется в связи с выбором правообладателем земельного участка вида разрешенного использования в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, МТУ Росимущества как орган, осуществляющий полномочия собственника Земельного участка имеет право обратиться с заявлением в орган государственной регистрации прав об изменении вида разрешенного использования Земельного участка в целях реализации права, предусмотренного статьей 7 ЗК РФ.

Вместе с тем Заявителем не доказана обязанность МТУ Росимущества

по обращению в орган государственной регистрации прав с заявлением об изменении вида разрешенного использования Земельного участка на основании заявления Товарищества о приобретении права безвозмездного пользования Земельным участком.

Таким образом, довод жалобы необоснован.

Согласно доводам Заявителя по 2 основанию отказа, данные об объектах недвижимости, расположенных в границах Земельного участка, отсутствуют.

МТУ Росимущества пояснило, что на момент выдачи отказа, в соответствии со сведениями Публичной кадастровой карты Росреестра обладало сведениями о расположении на Земельном участке объектов недвижимости, границы которых не определены. МТУ Росимущества также указано, что была осуществлена выездная проверка на Земельный участок, в ходе которой было установлено расположение объектов недвижимости на Земельном участке.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктами 4 и 5 пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства, а также случаев, если подано заявление о предоставлении земельного участка и в отношении расположенных

на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 ГрК РФ;

- на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства;

Согласно Публичной кадастровой карте, информация о расположении на Земельном участке объектов недвижимости, границы которых не учтены, отсутствует.

На обозрение Комиссии ФАС России представлены фотографии. Согласно пояснениям МТУ Росимущества, представленные фотографии были сделаны во время выездной проверки МТУ Росимущества на Земельный участок.

Однако, на основании представленных фотографий не представляется возможным сделать вывод о расположении объектов недвижимости, границы которых не учтены, именно на Земельном участке.

Вместе с тем МТУ Росимущества не представлено доказательств расположения на Земельном участке объектов недвижимости, границы которых не учтены.

Соответственно МТУ Росимущества были предъявлены требования к Заявителю, документам и информации не установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Таким образом, довод жалобы обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» на акты и (или) действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, 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 безвозмездного пользования земельным участком при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, 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.