

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-12/2024 по результатам рассмотрения жалобы

жилищно-строительного кооператива Семейный о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

25 января 2024 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 жилищно-строительного кооператива Семейный <...>, действовавшего на основании доверенности от 10.10.2023 № б/н; представителя Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан <...>, действовавшего на основании доверенности от 28.12.2023 № Д-293, рассмотрев жалобу жилищно-строительного кооператива Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 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 жилищно-строительного кооператива Семейный (далее – Заявитель, ЖСК Семейный)

на акты, действия (бездействие) Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Управление) от 10.01.2024 № б/н (вх. от 10.01.2024 № 1326-ЭП/24)
(далее – Жалоба).

Согласно Жалобе Управление 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), предъявляет 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 предусмотренный законодательством Российской Федерации

о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

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, предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ,

и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные

в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

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) Управления, 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.

Письмом Управления от 10.01.2024 № Б-8515 Заявителю направлен отказ в предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование без проведения торгов (далее – Отказ), который содержал следующие основания:

1. В соответствии с положениями подпункта 12 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и части 1 статьи 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) земельные участки единого института развития передаются кооперативам в безвозмездное пользование для строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков. При этом сведения о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 02:55:020211:5755 (далее – Земельный участок) единому институту развития отсутствуют.

2. Заявитель не относится к субъектам, поименованным в подпункте 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ, в связи с тем, что ЖСК Семейный не отвечает требованиям пункта 9.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон

№ 137-ФЗ),

в том числе Заявителем не соблюдена процедура формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива; учредительные документы ЖСК Семейный не опубликованы в официальных средствах массовой информации.

Кроме того, в ходе рассмотрения Жалобы Управление указало, что Заявителю письмом от 12.01.2024 № 169 направлен дополнительный ответ, содержащий основание для отказа в предоставлении Земельного участка в безвозмездное пользование в части несоответствия вида разрешенного использования Земельного участка целям использования Земельного участка.

1. Согласно доводам Заявителя, ЖСК Семейный обратился за земельным участком, не принадлежащим единому институту развития, в порядке, предусмотренном подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ и пункта 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Управление пояснило, что в порядке, предусмотренном пунктом 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, предоставляются только земельные участки, принадлежащие единому институту развития.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно подпункту 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами.

В соответствии с пунктом 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, который создан в целях обеспечения жилыми помещениями граждан из числа работников государственных и муниципальных образовательных организаций, организаций социального обслуживания, находящихся в ведении федеральных органов исполнительной власти или субъекта Российской Федерации, государственных и муниципальных учреждений здравоохранения, государственных и муниципальных учреждений культуры, а также граждан, имеющих трех и более детей, для строительства многоквартирных домов, которые и все жилые помещения в которых являются стандартным жильем в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Так, в порядке, предусмотренном пунктом 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ осуществляется предоставление в том числе земельных участков, не принадлежащих единому институту развития.

Учитывая изложенное, Управлением предъявлено требование к Заявителю, документам и информации, не предусмотренное действующим законодательством Российской Федерации, в связи с чем, довод Жалобы обоснован.

2. Согласно доводам Заявителя, ЖСК Семейный представлены все документы, подтверждающие право обращения за предоставлением земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование без проведения торгов, а также соответствие требованиям к образуемым жилищно-строительным кооперативам.

Управление указало на то, что Заявитель не является лицом, имеющим право обратиться за предоставлением земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование без проведения торгов, в связи с несоблюдением требований, указанных в пункте 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, в том числе не соблюдена процедура формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, а также отсутствует публикация учредительных документов ЖСК Семейный в официальных средствах массовой информации.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно перечню документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденному приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 (далее – Перечень), для подтверждения соответствия заявителя подпункту 12 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ необходимо представить решение о создании некоммерческой организации, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке), выписку из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем.

Так, согласно заявлению о предоставлении Земельного участка, ЖСК Семейный приложены все документы, поименованные в Перечне.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ при создании кооператива и предоставлении земельных участков, находящихся

в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное срочное пользование кооперативу должны соблюдаться условия, предусмотренные частями

3 – 3.2, 5 – 7, 9 – 15, 18, 19 и 21 – 32 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ.

Частью 5 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ установлен порядок формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.

Согласно части 9 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ учредительные документы кооператива должны быть опубликованы в официальных средствах массовой информации соответствующего федерального государственного органа, государственной академии наук и размещены на официальном сайте указанного органа или официальном сайте академии наук в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При этом Заявителем не представлено доказательств соответствия требованиям, указанным в пункте 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, соответственно

не доказано предъявление к Заявителю, документам и информации требований,

не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, довод Жалобы не обоснован.

3. В ходе рассмотрения Жалобы Заявитель указал на то, что ЖСК Семейный представлен дополнительный ответ, содержащий основание для отказа

в предоставлении Земельного участка, не указанное в обжалуемом Отказе, указав

на незаконность и необоснованность представленного ответа.

Управление пояснило, что вышеуказанный ответ направлен письмом Управления от 12.01.2024 № 169 и содержит в себе указание на несоответствие разрешенного использования Земельного участка целям использования Земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно подпункту 3 пункта 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 указанных

рассмотрения и проверки принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 ЗК РФ, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

В связи с тем, что основание отказа, указанное в письме Управления от 12.01.2024 № 169 не содержалось в обжалуемом Отказе, Управлением нарушены положения подпункта 3 пункта 5 статьи 39.17 ЗК РФ.

Вместе с тем, согласно пункту 14 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося

в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

в случае, если 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.

Так, в заявлении Заявителя о предоставлении Земельного участка указаны следующие цели использования Земельного участка:

- строительство многоквартирных домов, которые и все жилые помещения

в которых являются стандартным жильем в соответствии с законодательством

о градостроительной деятельности;

- строительство многоквартирных домов и строительство объектов инженерной инфраструктуры.

При этом, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 16.01.2024, видом разрешенного использования Земельного участка является «для проектирования и строительства плавательного комплекса».

Таким образом, цель использования Земельного участка не соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Соответственно Заявителем не доказано предъявление к ЖСК Семейный, документам и информации требований, не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, довод Жалобы не обоснован.

Помимо вышеуказанных доводов, Жалоба содержала 25 доводов о предъявлении к Заявителю требований, не установленных законодательством Российской Федерации, соответствующих основаниям для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренных ЗК РФ.

Вместе с тем указанные доводы не являлись основаниями Отказа и не содержались в Отказе.

Таким образом, Заявителем не доказано предъявление требований к ЖСК Семейный, документам и информации, не установленных действующим законодательством Российской Федерации, предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, содержащихся в указанных 25 доводах Жалобы.

Учитывая изложенное, в указанной части, 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 ЖСК Семейный на акты и (или) действия (бездействие) Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа г о р о д Уфа Республики Башкортостан, выразившиеся в предъявлении 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, предъявлении требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов,

сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства при осуществлении мероприятия по предварительному согласованию предоставления земельного участка 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.