

РЕШЕНИЕ

по делу № 08/2154-16

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 21 сентября 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 26 сентября 2016 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров города федерального значения Севастополя (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление)

«...»

в присутствии представителей:

Общества с ограниченной ответственностью «Карбон» (далее – Заявитель, ООО «Карбон»): «...»

Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее — Департамент, ДИЗО, Уполномоченный орган): «...»

рассмотрев жалобу ООО «Карбон» от 06 сентября 2016 года № 06-09/16/01 на действия (бездействие) Департамента в части нарушения сроков заключения договора аренды земельного участка, заслушав пояснения представителей Заявителя и представителя Департамента, рассмотрев представленные сторонами материалы, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской

Федерации в соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Согласно части 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие [перечни](#) процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, [порядок](#) внесения изменений в данные перечни, [порядок](#) ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403 (далее – Исчерпывающий перечень).

Пунктом 7.4 части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса установлено, что к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относится утверждение исчерпывающих перечней процедур, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и осуществляемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями 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 (далее - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства), а также порядка ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях. В данные перечни с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований по представлению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) могут быть включены процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Из указанной нормы следует, что при наличии на территории субъекта Российской Федерации, в силу определенных обстоятельств, особенностей осуществления градостроительной деятельности, Правительство субъекта Российской Федерации вправе разработать процедуры в сфере жилищного строительства, и

по представлению высшего должностного лица субъекта такие процедуры могут быть включены в Исчерпывающий перечень.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ), до 1 января 2019 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

Таким образом, Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ безусловно установлено, что особенности регулирования имущественных, градостроительных и кадастровых отношений могут быть установлены нормативно-правовыми актами города Севастополя.

Согласно части 2 статьи 3.2 Закона города Севастополя от 25 июля 2014 года № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» (далее – Закон об имущественных отношениях), для завершения строительства объектов капитального строительства, возведенных до 18 марта 2014 года и расположенных на земельных участках, находившихся в аренде или постоянном пользовании лиц, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, лицо, обладающее имущественными правами на объект незавершенного капитального строительства и (или) предоставившее документы, подтверждающие факт создания данного объекта капитального строительства и содержащие его описание, имеет право заключить договор аренды земельного участка, необходимого для окончания строительства и обслуживания данного объекта, без проведения торгов в порядке, установленном Правительством Севастополя.

Во исполнение указанной нормы Закона об имущественных отношениях, постановлением Правительства Севастополя от 01 апреля 2016 года № 274-ПП был утвержден Порядок предоставления земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными на основании гражданско-правовых договоров с правообладателями земельных участков, заключенных до 18 марта 2014 г. (далее – Порядок предоставления земельных участков).

Таким образом, Правительство Севастополя реализовало, данное Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ право особого регулирования имущественных, градостроительных и кадастровых отношений путем принятия Постановления № 274-ПП.

По своему конституционному статусу и силе воздействия на общественные отношения, Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ имеет высшую юридическую силу, что обусловлено, прежде всего, тем, что регулирует он

наиболее важные общественные отношения и ключевые конституционные институты.

Помимо этого, частью 3 статьи 76 Конституции РФ установлено, что федеральные законы не могут противоречить федеральным конституционным законам, из чего можно сделать вывод о том, что в иерархии источников права федеральные конституционные законы занимают более высокое место, следуя сразу же за Конституцией.

Именно в силу указанных выше причин Комиссия Управления делает вывод о том, что нормы, установленные Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ, в части касающейся установления особенного порядка регулирования градостроительных, земельных и иных отношений в городе федерального значения Севастополь распространяются на Федеральные законы, в том числе и кодифицированные, которые регулируют общественные отношения в соответствующей отрасли права.

То есть, наличие в Федеральном конституционном законе № 6-ФКЗ нормы, закрепляющей особенность регулирования градостроительных, земельных и иных отношений (статья 12.1) такого элемента правовой нормы, который содержит дозволение правительству Севастополя устанавливать свои правила для регулирования рассматриваемых вопросов, а также предписания для неопределенного круга субъектов этих правоотношений безусловно исполнять такие нормы и считать их приоритетными над другими отраслевыми нормами, создает условия, при которых Комиссия Управления считает процедуру, утвержденную Постановлением Правительства Севастополя № 274-ПП такой, которая фактически подлежит использованию в качестве обязательных и санкционированных государством для применения в сфере жилищного строительства.

На основании вышеизложенного, учитывая особенности, закрепленные Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ, Комиссия Управления рассматривает процедуру предоставления земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными на основании гражданско-правовых договоров с правообладателями земельных участков, заключенных до 18 марта 2014 года, связанную с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя, являющуюся неотъемлемой составной частью градостроительного законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем, в соответствии с разъяснениями Федеральной антимонопольной службы от 07 декабря 2016 года № ИА/69780/15, в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные, отличные от обжалуемых, нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Кроме того, при принятии решения Комиссия разрешает вопросы о выдаче и содержании предписания, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения законодательства о градостроительной деятельности, в том числе о направлении

материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы.

Дальнейшим рассмотрением дела по сути, Комиссия Управления установила, что 10 августа 2016 года ООО «Карбон» направило в Департамент оригинал кадастрового паспорта земельного участка для заключения договора аренды.

В соответствии с пунктом 9 Порядка предоставления земельных участков, Уполномоченный орган заключает договор аренды земельного участка с заинтересованным лицом в течение 15 дней с момента предоставления последним кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка.

Таким образом, договор аренды земельного участка должен был быть заключен с ООО «Карбон» не позднее 25 августа 2016 года. Однако, из пояснений Заявителя, на момент рассмотрения настоящей жалобы договор с ООО «Карбон» не заключен, сведений о результатах рассмотрения заявления в адрес ООО «Карбон» не поступало.

Комиссия Управления, в ходе изучения документов, представленных ДИЗО в заседание Комиссии, установила, что проект распоряжения о предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Карбон» в аренду земельного участка площадью 41730 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко Тараса, 49, который устанавливает конкретные сроки заключения договора аренды земельного участка, был подготовлен непосредственным исполнителем (Кволек А.В.) и был подписан ответственным исполнителем начальником отдела управления и распоряжения земельным фондом Управления земельных отношений Крехтуновой Т.В.

Проект распоряжения также был согласован заместителем начальника Управления земельных отношений Волошиной Е.С. 22 августа 2016 года и направлен на согласование в Управление правового обеспечения и судебно-претензионной работы.

13 сентября 2016 года проект распоряжения был возвращен в Управление земельных отношений в связи с несоответствием площади, указанной в названии распоряжения (41730 кв.м.), площади в тексте проекта распоряжения (14449 кв.м.).

Из пояснений представителя Департамента Коваленко А.В., в ходе заседания комиссии Управления, установлено, что в проект распоряжения вносятся корректировки в соответствии с выявленной технической ошибкой (несоответствие размера площади в разных частях распоряжения), после чего он будет передан на подпись исполняющему обязанности директора Департамента.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о нарушении Департаментом пункта 9 Порядка предоставления земельных участков.

На основании изложенного, исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Карбон» от 06 сентября 2016 года № 06-09/16/01 на действия (бездействие) Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя обоснованной.

2. Установить в действиях Департамента нарушение пункта 9 Порядка предоставления земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными на основании гражданско-правовых договоров с правообладателями земельных участков, заключенных до 18 марта 2014 г., утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 01 апреля 2015 года № 274-ПП.

3. Выдать Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедуры.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии в действиях должностных лиц Департамента признаков административного правонарушения.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 08/2154-16

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

21 сентября 2016 года

г. Севастополь

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров города федерального значения Севастополя (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление)

«...»

руководствуясь [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#), частями 20, 22, 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 21 сентября 2016 года по делу № 08/2154-16 по результатам рассмотрения жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Карбон» от 06 сентября 2016 года № 06-09/16/01 на действия (бездействие) Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя:
1. в срок до 03 октября 2016 года принять меры по исполнению пункта 9 Порядка

предоставления земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными на основании гражданско-правовых договоров с правообладателями земельных участков, заключенных до 18 марта 2014 г., утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 01 апреля 2015 года № 274-ПП.

1. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление не позднее 5 дней со дня его выполнения.

Настоящее предписание может быть обжаловано в суд (арбитражный суд) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Примечание: в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ, невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 - 2.5 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.