

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-612/2023 по результатам рассмотрения жалобы <...> о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

16 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: <...>; Стеблецова И.О. – консультанта отдела правовой экспертизы Правового управления;<...> (далее – Комиссия ФАС России); при участии: представителя ИП <...> <...>, действовавшего на основании доверенности от 16.10.2023 № б/н; представителей Администрации города Твери <...>, действовавшей на основании доверенности от 26.08.2021 № 80, <...>, действовавшей на основании доверенности от 30.09.2021 № 92, рассмотрев жалобу ИП <...> на акты и (или) действия (бездействие) Администрации города Твери при осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ИП <...> (далее – Заявитель) на акты, действия (бездействие) Администрации города Твери (далее – Администрация) от б/д № б/н (вх. от 31.10.2023 № 168879/23) (далее – Жалоба).

При этом Администрация указала, что Жалоба не подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции, в связи с тем, что Заявитель не реализует проект по строительству и спорный объект на данный момент построен, а Администрация не является уполномоченным в сфере строительства органом.

В соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) в том числе органа власти, уполномоченного на предоставление земельных участков, 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), в том числе 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 доводам Жалобы Администрация неправомерно предъявляет к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при подаче Заявителем заявления о предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов на основании права собственности Заявителя на построенное здание, находящееся на испрашиваемом земельном участке, результатом которого является договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотренный пунктом 110 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 (далее – Исчерпывающий перечень).

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, обжалуется отказ Администрации в предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов, направленный письмом от 06.10.2023 № 01/5002-4 (далее – Отказ).

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Жалобы Заявителем подано заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 69:40:0300339:1645 (далее – Земельный участок), находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, принадлежащий Заявителю на праве аренды.

Однако, Заявителем получен Отказ, согласно которому, в соответствии с подпунктом 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 в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Заявитель пояснил, что является собственником расположенного на Земельном участке объекта дорожного сервиса «Каршеринг» (далее – Объект), построенного в соответствии с целевым назначением Земельного участка (размещение зданий и сооружений дорожного сервиса), указанным в договоре аренды земельного участка от 17.11.2020 № 394-1 (далее – Договор), а также собственником 3 объектов вспомогательного назначения: канализационная насосная станция, склад, пост охраны (далее – Вспомогательные объекты), в связи с чем обладает исключительным правом на приобретение в собственность Земельного участка без проведения торгов.

Согласно пояснениям Администрации Отказ является законным и обоснованным, поскольку площадь Земельного участка значительно превышает площадь Объекта, а также Заявителем не подтверждена необходимость использования всей площади Земельного участка для обслуживания и эксплуатации Объекта и, исходя из этого, право собственности Заявителя на Объект не порождает права на приобретение Земельного участка без проведения торгов, что подтверждается сложившейся судебной практикой по аналогичным спорам (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10; определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.01.2018 № 303-КГ17-20722).

Дополнительно Администрацией пояснила, что Объект не соответствует целевому назначению Земельного участка, указанному в Договоре, так как в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Классификатором видов разрешенного

использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, не является объектом дорожного сервиса.

Однако, указанное не являлось основанием отказа, ввиду того, что Договор с Заявителем заключен до 2026 года, и у Заявителя имеется возможность строительства объектов согласно целевому назначению Земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Земельный участок площадью 9594 м<sup>2</sup> предоставлен Заявителю по договору аренды, заключенному на торгах.

Согласно разрешению на строительство Объекта от 20.05.2022 № 69-RU69304000-056-2022 площадь Объекта 81,1 м<sup>2</sup>.

В соответствии с представленными сторонами материалами, общая площадь Вспомогательных объектов составляет 58 м<sup>2</sup>.

При этом в пояснениях Администрации отмечено, что процент застройки равен 0,9% от площади Земельного участка.

Подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно пункту 6 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без торгов, утвержденного приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321, для приобретения земельного участка в собственность необходимо представить документ удостоверяющий права заявителя на здание, сооружение либо помещение, находящееся на земельном участке.

Данный документ предусмотрен также пунктом 56 Исчерпывающего перечня.

При этом пунктом 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) указывается, что при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном

участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Пунктом 1 статьи 287.3 ГК РФ установлено, что собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, которые предусмотрены законом или договором с собственником данного земельного участка.

Вместе с тем пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ предусмотрено, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, исключительное право на приобретение в собственность возникает на ту часть земельного участка, которая необходима для использования находящегося на таком земельном участке здания, сооружения.

Вместе с тем Заявителем не доказано исключительное право на приобретение земельного участка в собственность без проведения торгов на основании права собственности на построенный Объект, расположенный в границах Земельного участка, а соответственно не доказано предъявления к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Учитывая изложенное, жалоба не обоснована.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18<sup>1</sup> Закона  
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП <...> на акты и (или) действия (бездействие) Администрации города Твери, 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 собственности на земельный участок без проведения торгов при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, необоснованной.

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.