

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-96/2024 по результатам рассмотрения жалобы ЖСК
Семейный
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации
проекта по строительству объекта капитального строительства

26 февраля 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 ЖСК 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 ЖСК 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 14.02.2024 № б/н (вх. от 14.02.2024 № 24365-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), в том числе органа местного самоуправления, должностных лиц указанного органа 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.

Согласно доводам Жалобы письмом Управления от 14.02.2024 № 172-ОС Заявителю направлен отказ в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 02:55:010214:20 в безвозмездное пользование без проведения торгов (далее – Земельный участок, отказ соответственно), который содержал следующие основания:

- ЖСК Семейный не соответствует 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 (далее – основание отказа 1).

- к заявлению о предоставлении Земельного участка в безвозмездное пользование без проведения торгов (далее – Заявление) не приложен документ, подтверждающий полномочия представителя ЖСК Семейный (далее – основание отказа 2).

Согласно доводам Заявителя по основанию отказа 1 требования, установленные пунктом 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ не распространяются на ЖСК Семейный, так как кооператив создан гражданами, имеющими трех или более детей.

Управление пояснило, 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, а именно в

части нарушения формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива и публикации учредительных документов кооператива.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

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 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ

«О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Закон № 161-ФЗ).

Согласно части 3 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ граждане, указанные в части 4 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ, имеют право на однократное включение в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, которому передается земельный участок.

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

В целях реализации пункта 9.2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, постановлением Правительства Республики Башкортостан от 26.12.2013 № 628 утверждены перечень отдельных категорий граждан, принимаемых в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан

в соответствии с федеральными законами, а также правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии

с федеральными законами, согласно которым формирование списков граждан, имеющих трех и более детей, осуществляется органами местного самоуправления

в Республике Башкортостан с использованием Автоматизированной информационной системы «Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях».

Частью 9 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ установлена обязанность публикации учредительных документов в официальных средствах массовой информации.

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.

Согласно доводам ЖСК Семейный по основанию отказа 2 Заявление направлено с электронной почты ЖСК Семейный, подписано председателем ЖСК Семейный, в связи с чем, приложение доверенности к Заявлению не требовалось.

Управление пояснило, что Заявление поступило с электронной почты<...>, доверенность на представление интересов ЖСК Семейный не приложена.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) к заявлению о предоставлении земельного участка прилагаются документы, предусмотренные подпунктами 1 и 4 - 6 пункта 2 статьи 39.15 ЗК РФ,

в том числе документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя,

в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя.

Пунктом 3 статьи 39.17 ЗК РФ установлено, что в течение десяти дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 39.17 ЗК РФ.

Таким образом, в случае отсутствия документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, при подаче заявления о предоставлении земельного участка, такое заявление подлежит возврату. Однако, Заявление принято Управлением, а также рассмотрено по существу.

Управлением представлен скан-образ электронного почтового отправления Заявления, поступившего с адреса электронной почты <...>@mail.ru с наименованием <...>.

Вместе с тем Заявление подписано председателем правления ЖСК

Семейный <...>, что подтверждается протоколом проверки электронной подписи Заявления, представленным Заявителем.

Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении ЖСК Семейный лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ЖСК Семейный (далее – Выписка), является председатель правления кооператива <...>.

Кроме того, в Выписке указано, что официальным адресом электронной почты ЖСК Семейный является <...>55@mail.ru.

При этом Управлением не представлено доказательств законности Отказа

в указанной части, соответственно, к Заявителю, документам и информации предъявлено требование, не предусмотренное действующим законодательством, в связи с чем, довод Жалобы обоснован.

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 город 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.