

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-781/2023 по результатам рассмотрения жалобы
ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» о нарушении порядка осуществления
мероприятий при реализации проекта по строительству объекта
капитального
строительства

12 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: председателя ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» <...>; представителя МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея Сабар Д.Л., действовавшей на основании доверенности от 10.01.2024 № 23-ДР-09/133, 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 22.12.2023 № б/н (вх. от 22.12.2023 № 204729-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), 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) МТУ Росимущества,

при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по предварительному согласованию предоставления земельного участка, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом

45 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, 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 при предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В своих пояснениях МТУ Росимущества утверждает, что отказ в предварительном согласовании предоставления земельного участка от 21.12.2023 № 23-АГ-09/29589 (далее – Отказ) является законным и обоснованным

в соответствии со статьей 39.15 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно Отказу в представленной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, площадь образуемого земельного участка составляет 12460 кв.м., что не соответствует предельно минимальному размеру земельного участка, установленному для территориальной зоны Ж-2, в связи с чем схема расположения земельного участка, приложенная

к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10

ЗК РФ, что является основанием отказа в предварительном

согласовании предоставления земельного участка в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.15 ЗК РФ.

Дополнительно в Отказе отмечено, что пунктом 1 статьи 39.15 ЗК РФ предусмотрены требования к обращению с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в частности необходимость указания цели использования земельного участка, а в обращении Товарищества указывается цель образования земельного участка, что противоречит вышеуказанному пункту.

Согласно доводам жалобы в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:975:ЗУ1 (далее – Заявление, Земельный участок соответственно) представлены расчеты предельных размеров Земельного участка, произведенные в соответствии с пунктами 6 и 7 статьи 39.10 ЗК РФ, согласно которым предельно минимальный размер Земельного участка – 9120 кв.м., предельно максимальный размер Земельного участка – 23750 кв.м., в связи с чем по мнению Заявителя площадь Земельного участка, указанная в Заявлении (12460 кв.м.) подпадает под указанные предельные размеры Земельного участка.

Заявитель также отметил, что цель использования Земельного участка – «последующий раздел Земельного участка в соответствии с проектом межевания территории на несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства для собственных нужд, либо относящихся к имуществу общего пользования» указана на 2 странице Заявления.

МТУ Росимущества в своих пояснениях указало на невозможность применения расчетов предельных размеров земельного участка Заявителя в связи с тем, что цель использования Земельного участка не ясна, так как в Заявлении указана не цель использования земельного участка, а цель образования земельного участка.

В связи с чем МТУ Росимущества при определении предельных размеров Земельного участка руководствовалось сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 15.11.2023

№ 21.01-17/5832 (далее – ГИСОГД), согласно которым предельные размеры земельного участка, который возможно образовать в территориальной зоне Ж-2 могут быть установлены от минимально возможного до максимально возможного

(от 100 кв.м. до 10000 кв.м.), исходя из всех возможных видов разрешенного использования Земельного участка, и установленных для таких видов разрешенного использования предельных размеров Земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 8 статьи 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка в том числе, если схема расположения земельного участка, приложенная

к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 ЗК РФ.

Подпунктом 3 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ установлено, что основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам.

Статьей 11.9 ЗК РФ устанавливаются требования в части предельных размеров образуемых земельных участков.

Как указано в сведениях ГИСОГД предельные размеры земельных участков, которые возможно образовать в территориальной зоне Ж-2 могут быть установлены от 100 кв.м. до 10000 кв.м. (от минимально возможного до максимально возможного), исходя из всех возможных видов разрешенного использования Земельного участка, и установленных для таких видов разрешенного использования предельных размеров Земельного участка

Вместе с тем, согласно пункту 6 статьи 39.10 ЗК РФ предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющегося предметом договора безвозмездного пользования, заключаемого с садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и площади земельных участков общего назначения.

Пунктом 7 статьи 39.10 ЗК РФ установлено, что в целях определения предельного размера земельного участка, указанного в пункте 6 статьи 39.10 ЗК РФ, площадь земельных участков, которые будут образованы для

предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определяется как произведение количества членов такого товарищества и установленного предельного максимального размера указанных земельных участков. Площадь земельных участков общего назначения определяется в размере от двадцати

до двадцати пяти процентов площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определенной по правилам, предусмотренным настоящим пунктом.

Таким образом, МТУ Росимущества предъявлено требование к расчетам предельных размеров Земельного участка Заявителя без учета положений пунктов 6 и 7 статьи 39.10 ЗК РФ.

Кроме того, действующим законодательством не установлена форма заявления, подаваемого в МТУ Росимущества, с целью получения услуги по предварительному согласованию предоставления земельного участка.

Так, на 2 странице Заявления указана цель использования земельного участка – «последующий раздел Земельного участка в соответствии с проектом межевания территории на несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства для собственных нужд, либо относящихся к имуществу общего пользования».

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

Таким образом, довод жалобы обоснован.

Помимо вышеуказанных доводов, Жалоба содержала 37 доводов о предъявлении к заявителю требований, не установленных законодательством Российской Федерации, соответствующих основаниям для отказа в предварительном согласовании предоставления 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 Заявителю, 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 37 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 ТСН СНТ «Поселок-сад Таманский» на акты и (или) действия (бездействие) МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, 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. Выдать МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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.