



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 4/18.1-2019

22.01.2019

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 28.11.2018 № 399) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;

<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – <...>, представитель – <...> (доверенность № 4 от 01.09.2018);

*уполномоченного органа* – Администрация городского округа Первоуральск (Ватутина ул., д. 41, г. Первоуральск, Свердловская область, 623100, далее – Администрация ГО Первоуральск), представители: <...> (доверенность от 22.01.2019 № 967-4/19), <...> (доверенность от 22.01.2019 № 967-3/19),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-576 от 14.01.2019) на действия (бездействие) Администрации городского округа Первоуральск, совершенные при осуществлении процедуры, связанной с предоставлением прав на земельный участок с кадастровым № 66:58:0113004:221, площадью 4 559 кв.м. для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым №66:58:0113004:1366,

### УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 22.01.2019 в 16 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 551 от 17.01.2019) посредством системы электронного

документооборота (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 05.03.2013 №234-ПП), заявитель – на электронную почту <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с пп. 2 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства; предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства; незаконного отказа в приеме документов, заявлений.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.03.2017 № 346 (далее - Перечень № 346).

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) уполномоченного органа.

<...> в жалобе указывает на то, что согласно договору купли-продажи от 01.11.2017 приобрела право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым № 66:58:0113004:1366, расположенный на земельном участке с кадастровым № 66:58:0113004:221. <...> 20.11.2017 обратилась в Администрацию ГО Первоуральск с заявлением о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0113004:221 с целью завершения строительства объекта. Согласно ответу Администрации ГО Первоуральск от 29.11.2017 № 01-10/767 заявление о заключении договора аренды земельного участка будет рассмотрено на предстоящем заседании Межведомственной комиссии по выбору земельных участков. До сих пор заявление о заключении договора аренды земельного участка не рассмотрено, решение, оформленное в виде нормативного правового акта Главой городского округа Первоуральск не принято, кроме того муниципальная услуга по предоставлению земельного участка в аренду не предоставлена в сроки и порядке, установленном ст. 39.17 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ). В исчерпывающем перечне оснований для отказа в предоставлении земельного участка согласно ст. 39.16 ЗК РФ отсутствует такое основание, как оспаривание в судебном порядке наличия объекта недвижимости, зарегистрированного надлежащим образом в ЕГРН.

Также <...> ссылается на то, что Разделом 1 группы 1 Перечня № 346 предусмотрены процедуры, связанные с предоставлением прав на земельный участок. Согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) <...> имеет право приобрести земельный участок в аренду сроком на 3 года однократно для завершения его строительства без проведения торгов.

В свою очередь Администрация ГО Первоуральск отмечает, что заявление <...> о предоставлении земельного участка с кадастровым № 66:580113004:221 в аренду сроком на 3 года без проведения торгов поступило 21.11.2017. В адрес <...> 29.11.2017 направлено уведомление о том, что заявление будет рассмотрено на предстоящем заседании Муниципальной межведомственной комиссии по выбору земельных участков. Решением данной комиссии от 26.01.2018 <...> отказано в заключении нового договора аренды земельного участка в связи с отсутствием оснований, предусмотренных ст. 39.6 ЗК РФ, а также в связи с оспариванием в судебном порядке наличия объекта недвижимости. Отказ в заключении договора аренды земельного участка обусловлен фактическим отсутствием объекта незавершенного строительства на земельном участке, в связи с чем Администрация ГО Первоуральск обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к <...> о признании отсутствующим права собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым № 66:58:0113004:1366 (дело № А60-57432/2018), об исключении из ЕГРН записи о праве собственности <...> на объект незавершенного строительства, о признании прекращенным договора аренды земельного участка № 1512-к от 20.06.20017, об обязанности <...> освободить земельный участок и передать его по акту приема-передачи Администрации ГО Первоуральск.

Более того, Администрация ГО Первоуральск полагает, что жалоба <...> не может быть рассмотрена в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку процедура предоставления земельного участка не включена в Перечень № 346, а также данных о наличии у заявителя допуска к строительным работам, выданным в порядке, предусмотренном действующим законодательством, не имеется.

Под объектом капитального строительства согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в силу пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных п. 5 настоящей статьи.

В соответствии с п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в пп. 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии,

что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, и такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на 3 года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном ст.ст. 39.14 - 39.17 ЗК РФ (п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

Вместе с тем, процедура предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду для завершения строительства объекта незавершенного строительства не включена в Перечень № 346.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.
2. Жалобу <...> в части довода о непредоставлении Администрацией городского округа Первоуральск земельного участка с кадастровым № 66:58:0113004:221 в аренду для завершения строительства объекта незавершенного строительства рассмотреть в качестве заявления в рамках главы 9 Закона о защите конкуренции.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.