

Администрация г.о. Пушкинский
Московской области

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-13/14з-24
о прекращении действий (бездействия),
которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Московское областное УФАС России, в том числе с письмом Пушкинской городской прокуратуры Московской области, поступило заявление ИП о возможном нарушении антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Пушкинский Московской области (далее – Администрация) при оказании государственной услуги «Предварительное согласование предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Государственная услуга).

Согласно заявлению решение Администрации от 09.06.2023 № P001-2044217865-71946825 об отказе в предоставлении Государственной услуги о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 898 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Пушкинский, с. Рахманово (далее – Земельный участок), принято незаконно и противоречит нормам Земельного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев в рамках компетенции материалы заявления и представленные на запрос информации документы, усматривается следующее.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется без проведения торгов.

В силу пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации,

если иное не установлено статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен пунктом 1 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок предоставления государственной услуги по предварительному согласованию предоставления в собственность земельного участка установлен статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, порядок предоставления в собственность за плату земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 5 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, поданному гражданином, приложена схема расположения земельного участка, подготовленная в форме документа на бумажном носителе, уполномоченный орган без взимания платы с заявителя обеспечивает подготовку в форме электронного документа схемы расположения земельного участка, местоположение границ которого соответствует местоположению границ земельного участка, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе.

Частью 7 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в срок не более чем двадцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление

и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в пункте 8 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

«-» на праве собственности принадлежит нежилое здание – объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:13:0020315:445 общей площадью 192,7 кв.м, расположенное на Земельном участке.

С целью приобретения в аренду Земельного участка необходимого для завершения строительства указанного объекта, эксплуатации обслуживания, «-» обратился в Администрацию с заявлением о предварительном согласовании предоставления Земельного участка.

По результатам рассмотрения заявления «-» Администрация решением от 09.06.2023 № Р001-2044217865-71946825 отказала в предварительном согласовании предоставления Земельного участка со ссылками на Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2022 по делу № А41-50193/21, а также на подачу в Пушкинский городской суд Московской области искового заявления о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности «-» освободить Земельный участок путем сноса объекта незавершенного строительства и возврате Земельного участка.

Постановлением Арбитражного суда Московской области от 29.06.2022 по делу № А41-50193/21 признаны незаконными действия Администрации по формированию и постановке Земельного участка, передаче его на торги и исключению из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) записи о Земельном участке, а также признаны недействительными публичные торги, проведенные 26.02.2021 в форме открытого аукциона в электронной форме № АЗЭ-ПУШ/20-2766. Договор аренды Земельного участка, заключенный 26.02.2021 по результатам проведения торгов между Комитетом по управлению имуществом администрации Пушкинского городского округа Московской области и «-», признан недействительным.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.10.2023 по делу № А41-50193/21 решение Арбитражного суда Московской области отменено.

Вместе с тем, согласно решению Арбитражного суда Московской

области от 13.11.2023 по делу № А41-60918/23, постановлению Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2024 № 10АП-26882/2023 по делу № А41-60918/23 судами установлено следующее:

1. Объект незавершенного строительства «-» был возведен на основании разрешения на строительство от 04.02.2022 № RU50-13-20729-2022 в период действия договора аренды и поставлен на учет ранее даты постановления апелляционной инстанции, а именно 12.05.2022.

2. Объект построен добросовестно, с соблюдением норм, правил и ограничений, действовавших на момент строительства, то есть в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации объект и не является самовольной постройкой.

3. Объект незавершенного строительства, принадлежащий «-» на праве собственности, не был построен в установленные сроки на предоставленном для этих целей Земельном участке, в результате незаконных действий Администрации, что установлено постановлением Арбитражного суда Московской области от 29.06.2022 по делу № А41-50193/21.

4. «-» просит предоставить Земельный участок, расположенный непосредственно под объектом незавершенного строительства и включающий в себя минимальную площадь, необходимую для достраивания объекта.

5. Земельный участок должен быть предоставлен собственнику объекта незавершенного строительства на основании пункта 10 части 2 статьи 39.6 нормам Земельного кодекса Российской Федерации 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.

6. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка формально соответствует положениям статей 39.14 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Право собственности «-» на объект незавершенного строительства площадью 192,7 кв.м с кадастровым номером 50:13:0020315:445 зарегистрировано в ЕГРН и подтверждается выпиской из ЕГРН.

8. При указанных обстоятельствах, отказывая в предоставлении Государственной услуги по мотиву того, что Администрацией подано исковое заявление о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности освободить Земельный участок путем сноса объекта

незавершенного строительства и возврате Земельного участка, заинтересованным лицом должны быть представлены доказательства того, что спорный объект является объектом самовольного строительства, либо объект не обладает признаками капитального строительства.

9. Администрацией не доказано признание объекта незавершенного строительства на Земельном участке в качестве объекта самовольного строительства либо объекта, не обладающим признаками капитального строительства, а также не заявлено требование о признании права собственности, зарегистрированного в ЕГРН, отсутствующим.

Согласно пункту 1 части 8 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации установлены основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка.

Наличие каких-либо оснований для отказа в предоставлении Государственной услуги, установленных пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, не усматривается.

Допущенное нарушение привело к ограничению прав «-», что указывает на признаки ограничения конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам государственной власти субъекта Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в неправомерном отказе «-» в предоставлении Государственной услуги, что привело к невозможности «-». вести хозяйственную деятельность на Земельном участке и может привести к нарушению части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Московское областное УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости о необходимости повторного рассмотрения заявления «-» о предварительном согласовании предоставления Земельного участка в порядке, определенном Земельного кодекса Российской Федерации и регламентом предоставления Государственной услуги. В случае отсутствия технической возможности пересмотра данного заявления осуществить

действия направленные на предоставление возможности «-» подать заявление повторно, в том числе путем уведомления «-» о такой возможности.

Предупреждение подлежит исполнению в месячный срок с момента его получения.

Дополнительно, Московское областное УФАС России информирует о следующем:

- антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (часть 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции);

- при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции);

- в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).