

15.06.2018г.
г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению жалобы гр. <Н>

в присутствии на заседаниях Комиссии 05.06.2018г.:

представителя заявителя по доверенности от 01.06.2018г.,

в отсутствии представителей администрации муниципального образования город Новомосковск, извещенных надлежащим образом, после перерыва, на заседании Комиссии 13.06.2018г. в присутствии представителя администрации муниципального образования город Новомосковск по доверенности от 06.06.2018.

после перерыва, на заседании Комиссии 15.06.2018г.: в отсутствии представителя заявителя <Н>, представителя администрации муниципального образования город Новомосковск, извещенных надлежащим образом,

рассмотрев жалобу № 3/29-2018 <Н>, на действия администрации муниципального образования город Новомосковск (301650, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Комсомольская, 32/32, ИНН 7116129736, ОГРН 1067116004130), выразившиеся в отказе в продлении срока разрешения на строительство от 23.04.2014 № RU71315000-66, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

28.05.2018г. в Тульское УФАС России поступила жалоба <Н> (далее – Заявитель) на действия администрации муниципального образования город Новомосковск, выразившиеся в отказе в продлении срока действия разрешения на строительство от 23.04.2014 № RU71315000-66.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы № 3/29-2018 и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 30.05.2018г.

Краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

По мнению Заявителя, в действиях администрации муниципального образования город Новомосковск по отказу в продлении срока действия

разрешения на строительство и продлении срока действия договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия установила следующее.

Заявитель указывает, что между <Н> и администрацией муниципального образования город Новомосковск заключен договор аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12.

В жалобе Заявитель указывает, что в соответствии с выданным администрацией муниципального образования город Новомосковск разрешением на строительство от 23.04.2014г. и разрешенным использованием земельного участка, <Н> осуществлял строительство автозаправочного комплекса в период действия договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12. До настоящего времени указанный объект не введен в эксплуатацию (степень готовности объекта 92%).

Заявитель отмечает, что в связи с тем, что закончился срок действия разрешения на строительство № RU71315000-66, невозможно осуществить постановку на кадастровый учет вышеуказанного объекта незавершенного строительства.

По мнению Заявителя, администрацией муниципального образования город Новомосковск было незаконно отказано в продлении срока разрешения на строительства RU71315000-66 и продлении срока действия договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 (письма администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.04.2018 № 3Н-455, от 09.04.2018 № 3Н-468).

По мнению Заявителя, администрацией муниципального образования город Новомосковск создаются искусственные правовые «барьеры» для продления срока действия договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12, что является нарушением антимонопольного законодательства.

В письменных дополнениях к жалобе № 3/29-2018 Заявитель указывает, что «после истечения срока договора, обязательства сторон по договору продолжали исполняться, в связи с чем, договор аренды земельного участка стал считаться заключенным на неопределенный срок. Обязательства по внесению арендной платы за земельный участок осуществляются по настоящее время, что подтверждается оплатой аренды по договору за первый квартал 2018г. Администрация принимает арендные платежи, следовательно арендные отношения продолжаются».

В соответствии с данными пояснениями, «строительство объекта осуществлено на 92%, для ввода в эксплуатацию оставалось только осуществить благоустройство. Данные работы производятся в весенне-летний период, поэтому мной направлено заявление о продлении срока разрешения на строительство 02.04.2018г.».

Согласно указанным письменным дополнениям Заявителя до 02.04.2018г. заявления о продлении срока действия указанного разрешения на

строительство не направлялись в администрацию муниципального образования город Новомосковск, в связи с тем, что в 2017г. из-за прорыва городской канализации в месте нахождения строительного объекта строительство приостанавливалось.

По мнению Заявителя, «решения администрации муниципального образования город Новомосковск об отказе <Н> в продлении срока разрешения на строительство от 23.03.2014 № RU71315000-66, а также принятое постановление от 17.04.2018 № 1250 «Об отмене выданного разрешения на строительство», являются незаконными и нарушают права и законные интересы Заявителя.

Согласно письменным пояснениям администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.06.2018, «первоначально разрешение на строительство было выдано <Н> со сроком действия до 23 октября 2014 года. Но впоследствии, срок действия данного разрешения дважды продлевался: до 6 апреля 2015 года, до 13 ноября 2015 года. В период с 13 мая 2015 года по 2 апреля 2018 года <Н> не обращался в Администрацию с заявлением о продлении срока действия данного разрешения на строительство, а потому срок его действия истек 13 ноября 2015 года».

В соответствии с указанными пояснениями, «Земельный участок с К№ 71:29:020106:80 предоставлен Администрацией <Н>, в аренду сроком на 3 года для строительства автозаправочного комплекса с последующей эксплуатацией на основании постановления администрации муниципального образования город Новомосковск от 06.02.2012 года № 209 и договора аренды земельного участка № 12А/12 от 07.02.2012 года – в порядке и основаниям, предусмотренным положениями статей 22, 30, 31, 43, 43 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции закона действовавшей до 1 марта 2015 года). Государственная регистрация договора аренды земельного участка № 12А/12 от 07 февраля 2012 года Управлением Росреестра Тульской области произведена 26 марта 2012 года».

В пояснениях от 04.06.2018г. указано, что «по истечении срока действия договора аренды земельного участка № 12А/12 от 07 февраля 2012 года (26 марта 2015 года), <Н>, (арендатор) продолжал пользоваться земельным участком с К№ 71:29:020106:80 при отсутствии возражений со стороны Администрации (арендодателя) – такой договор, в порядке части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, стал считаться возобновленным на неопределенный срок».

Администрация муниципального образования город Новомосковск в своих пояснениях от 04.06.2018 также указывает, что «в течение срока действия договора аренды земельного участка № 12А/12 от 07 февраля 2012 года <Н> неоднократно допускал просрочку внесения арендной платы за пользование земельным участком. В частности, в ходе рассмотрения гражданского дела № А68-9768/2017 по иску Администрации к <Н> о взыскании задолженности по арендной плате, пени был установлен факт ненадлежащего исполнения <Н> своих обязательств по уплате арендной

платы за пользование земельным участком за период с 11.04.2016 по 24.01.2018 по договору аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12».

Согласно письменным пояснениям администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.06.2018, «недобросовестность <Н> в исполнении своих обязательств по договору аренды земельного участка, а также истечение срока действия выданного <Н> разрешения на строительство автозаправочного комплекса от 23 апреля 2014 № RU71315000-66, - послужили основанием для отказа Администрации от договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12».

В связи с чем, 20.02.2018 года администрация муниципального образования город Новомосковск, руководствуясь положениями абзаца 2 пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 6.2, 6.5, 6.6 договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12, по почте заказным письмом с уведомлением направила <Н> заявление об отказе и прекращении договора аренды недвижимого имущества. Таким образом, по мнению, администрации муниципального образования город Новомосковск действие договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 прекращено 19.03.2018 года.

Администрация муниципального образования город Новомосковск указывает, что в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с К№ 71:29:020106:80 отсутствуют сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости (включая незавершенные объекты строительства). В связи с чем, «письмом от 04.04.2018 № ЗН-455, Администрация уведомила Новикова, с целью заключения договора аренды на земельный участок с К№ 71:29:020106:80 в порядке подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации - заявителю необходимо представить документы, удостоверяющие права заявителя на объект незавершенного строительства».

В соответствии с письменными пояснениями администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.06.2018, основанием для прекращения действия разрешения на строительство, выданного для осуществления застройки послужило прекращение действие договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 (19.03.2018г.)

По мнению администрации муниципального образования город Новомосковск, заявление <Н> о продлении срока действия разрешения на строительство было подано с нарушением положений части 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В связи с чем, согласно письменным пояснениям администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.06.2018 «письмом от 04.04.2018 № ЗН-455, письмом от 09.04.2018 № ЗН, Администрация отказала <Н> в продлении срока действия разрешения № RU71315000-66 от 23.04.2014 года на строительство автозаправочного комплекса по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная, примерно в 35 м на северо-запад от дома № 13 и уведомила заявителя о предстоящей отмене данного разрешения в порядке пункта 3 части 21 статьи 51 Градостроительного

кодекса Российской Федерации».

Постановлением администрации муниципального образования город Новомосковск от 17.04.2018 № 1250 разрешение от 23.04.2014 № RU71315000-66 на строительство автозаправочного комплекса по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная, примерно в 35 м на северо-запад от дома № 13 было отменено (аннулировано).

Согласно письменным пояснениям администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.06.2018, «отсутствие у заявителя (застройщика) правоустанавливающих документов на земельный участок, является основанием для отказа уполномоченного органа в выдаче заявителю (застройщику) разрешения на строительство в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

В вышеуказанных пояснениях администрации муниципального образования город Новомосковск указано, что «право использования земельного участка с К№ 71:29:020106:80 для целей, связанных со строительством, <Н> утратил с 19 марта 2018 года в связи с прекращением договора аренды земельного участка».

Таким образом, по мнению администрации муниципального образования город Новомосковск, **«разрешение на строительство** (как один из документов, представляющих право на застройку земельного участка), <Н> **не могло быть выдано без приобретения права пользования земельным участком».**

Изучив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

Статьями 51, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации определен порядок процедур выдачи разрешения на строительства, продление срока действия разрешения на строительство.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 28.03.2017 № 346 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения и о Правилах ведения реестра описаний процедур, указанных в исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» (далее – Постановление № 346), выдача разрешения на строительство и продление срока действия разрешения на строительство закреплены как самостоятельные процедуры (пункты 55, 56 Постановления № 346).

Согласно пункту 1 статьи [51 Градостроительного кодекса](#) РФ [разрешение](#) на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](#) настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительный кодексом Российской Федерации

подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Частью 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что орган местного самоуправления является органом уполномоченным на выдачу разрешений на строительство.

Процедура принятия решения о выдаче или отказе в выдаче разрешения на строительство урегулирована частью 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 20 статьи [51 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления выдавшим разрешение на строительство, по [заявлению](#) застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть **отказано** в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства **не начаты до истечения срока подачи такого заявления**.

В ходе рассмотрения жалобы № 3/29-2018 было установлено, что 07.02.2012г. между Новиковым В.В. и администрацией муниципального образования город Новомосковск на основании постановления администрации муниципального образования город Новомосковск от 06.02.2012 № 209 был заключен договор аренды земельного участка № 12А/12. Согласно данному договору <Н> был передан в аренду земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :29:020106:80, площадью 5046 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная, примерно 35м на северо-запад от дома № 13, вид разрешенного использования: строительство автозаправочного комплекса с последующей эксплуатацией. Срок действия договора – 3 года.

Согласно пункту 2.3 договор аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 договор считается заключенным и вступает в силу со дня его государственной регистрации. Государственная регистрация договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 произведена Управлением Росреестра Тульской области 26.03.2012 года.

По истечении срока действия договора <Н> в отсутствие возражений со

стороны администрации продолжал пользоваться земельным участком, что в силу статей 610 и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации свидетельствует о возобновлении этого договора на неопределенный срок. 23.04.2014г. <Н> было выдано разрешение на строительство № RU71315000-66, подписанное главой администрации муниципального образования город Новомосковск Жерздевым В.А., в соответствии с которым муниципальное образование город Новомосковск, руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство объекта капитального строительства «Автозаправочный комплекс», расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная, примерно 35м на северо-запад от дома № 13. Срок действия данного разрешения – до 23.10.2014г. Позднее, разрешение на строительство от 23.04.2014г. № RU71315000-66 продлевалось до 06.04.2015г., до 13.11.2015г.

В материалы жалобы № 3/29-2018 представлен Технический план объекта незавершенного строительства от 23.03.2018г., подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием объекта незавершенного строительства - единого недвижимого комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная. Согласно разделу «Характеристики объекта недвижимости» Технического плана от 23.03.2018, степень готовности объекта незавершенного строительства – **92%**.

19.02.2018г. администрация муниципального образования город Новомосковск в адрес Новикова В.В. направила заявление № 1086-оп/03-16 об отказе и прекращении договора аренды недвижимого имущества, согласно которому в течение одного месяца с момента получения данного отказа Новиков В.В. обязан освободить земельный участок с кадастровым № 71:29:020106:80 от имущества и передать его по акту приема-передачи в состоянии, обусловленном договором аренды. При этом, во втором абзаце данного заявления указано, что «поскольку по истечении срока действия настоящего договора Вы продолжали пользоваться арендованным имуществом и со стороны арендодателя возражений не имелось, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в силу п. 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации».

В заявлении от 19.02.2018 № 1086-оп/03-16 об отказе и прекращении договора аренды недвижимого имущества, администрация муниципального образования город Новомосковск ссылается на нормы абзаца 2 пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, заключенного на неопределенный срок, а также на нормы пункта 6.4 договора аренды от 07.02.2012 № 12А/12, согласно которым, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

20.03.2018г. в ответ на заявление администрации муниципального образования город Новомосковск от 19.02.2018 № 1086-оп/03-16 об отказе и прекращении договора аренды недвижимого имущества, Новиков В.В.

направил заявление о продлении договора аренды земельного участка.

В заявлении <Н> указал, что «в соответствии с разрешением на строительство и разрешенным использованием мной было осуществлено строительство автозаправочного комплекса в период действия договора, однако до настоящего момента объект не введен в эксплуатацию».

В заявлении от 20.03.2018 <Н> ссылается на нормы пункта 2 части 5 статьи 39.6, пункта 6 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и просит продлить срок договора аренды от 07.02.2012 № 12А/12 сроком на 3 года в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Администрация муниципального образования город Новомосковск в письме от 04.04.2018 исх. № 3Н-455, направленного <Н> в ответ на его обращение от 20.03.2018, указывает, что для заключения договора аренды на вышеуказанный земельный участок, <Н> необходимо **предоставить документ, подтверждающий право собственности на объект незавершенного строительства.**

В материалы жалобы № 3/29-2018 также представлено заявление <Н> от 02.04.2018г. о продлении срока действия разрешения на строительство, в связи с невозможностью постановки на кадастровый учет объекта незавершенного строительства. В заявлении от 02.04.2018 <Н> просит администрацию муниципального образования город Новомосковск создать комиссию для обследования земельного участка с кадастровым № 71:29:020106:80 на предмет создания «объекта незавершенного строительства – автозаправочного комплекса, и по результату заключения комиссии продлить разрешение на строительство».

Письмом от 09.04.2018 исх. № 3Н-468, администрация муниципального образования город Новомосковск на основании пункта 3 части 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации отказало <Н>. в продлении срока действия разрешения на строительство от 23.04.201014 № RU71315000-66.

Постановлением администрации муниципального образования город Новомосковск от 17.04.2018 № 1250 «Об отмене выданного разрешения на строительство» разрешение на строительство от 23.04.201014 № RU71315000-66 было отменено (аннулировано).

В письме от 24.04.2018 исх. № 3Н-553, направленном Новикову В.В., администрация муниципального образования город Новомосковск, указывает, что «учитывая факт прекращения договора аренды № 12А/12 от 07.02.2012, подачу заявления о продлении разрешения на строительство более чем за 60 дней до окончания, отмену выданного разрешения на строительство № RU71315000-66 от 23.04.2014. В соответствии с ч. 20 ст. 51, п. 3

ч. 21.1 ст. 51 ГРК РФ оснований для продления разрешения на строительство не имеется».

- В силу пункта 20 статьи [51 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации в продлении срока действия разрешения на строительство должно быть **отказано** в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства **не начаты до истечения срока подачи заявления на продлении срока действия разрешения на строительство**. Орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, при рассмотрении заявления застройщика о продлении срока действия разрешения на строительство обязан проверить начато ли строительство объекта (Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2016 по делу № А32-44366/2014).

Действующее законодательство устанавливает единственное **основание для отказа** в продлении разрешения на строительство – **отсутствие доказательств начала строительных работ** до истечения срока действия разрешения. Аналогичные выводы сформулированы в определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.12.2015 по делу № 308-КГ15-7455.

Кроме того, Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит оснований для отказа застройщику в продлении разрешения на строительство по причине подачи заявления с нарушением срока (не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения). Нарушение данного срока влечет отказ в продлении разрешения на строительство лишь в том случае, если строительство не начато.

Согласно представленному в материалы жалобы № 3/29-2018 Техническому плану объекта незавершенного строительства от 23.03.2018г., подготовленному в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная, **степень готовности объекта незавершенного строительства – 92%**. К тому же администрация муниципального образования город Новомосковск не оспаривает факт осуществления Новиковым В.В. строительных работ на указанном объекте.

Таким образом, действия администрации муниципального образования город Новомосковск по не продлению срока действия разрешения на строительство от 23.04.2014г. противоречат требованиям пункта 20 статьи [51 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации.

- Согласно представленному в материалы жалобы № 3/29-2018 постановлению администрации муниципального образования город Новомосковск от 17.04.2018 № 1250 «Об отмене выданного разрешения на строительство» (далее – Постановление № 1250), на основании заявления администрации муниципального образования город Новомосковск об отказе и прекращении договора аренды недвижимого имущества от 19.02.2018 № 1086-оп/03-16, статей 7, 9, 45 Устава муниципального образования город Новомосковск, администрация муниципального образования город Новомосковск постановила отменить (аннулировать) разрешение на строительство № RU71315000-66 от 23.04.2014 объекта капитального строительства «Автозаправочный комплекс» по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Транспортная, примерно в 35м на северо-запад от дома № 13.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие разрешения на строительство **прекращается на основании решения** уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно части 21.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления принимается **решение о прекращении действия разрешения на строительство** в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами по основаниям, указанным в [части 21.1](#) настоящей статьи.

Исходя из вышеуказанных норм, действие разрешения на строительство может быть **прекращено** путем принятия уполномоченным органом **решения о прекращении действия разрешения на строительство**.

Таким образом, действия администрации муниципального образования по отмене (аннулированию) разрешения на строительство от 23.04.2014 № RU71315000-66, выданного Новикову В.В. путем принятия Постановления № 1250 не соответствуют требованиям, установленным частями 21.1, 21.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

- В письменных пояснениях от 04.06.2018 администрация муниципального образования город Новомосковск ссылается на нормы части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым **отсутствие у заявителя (застройщика) правоустанавливающих документов на земельный участок** является основанием для отказа уполномоченного органа в выдаче заявителю (застройщику) разрешения на строительство.

Аналогичные доводы изложены в письме администрации муниципального образования город Новомосковск от 04.04.2018 исх. № 3Н-455, в котором указано, что для заключения договора аренды на вышеуказанный земельный участок, Новикову В.В. необходимо **предоставить документ, подтверждающий право собственности на объект незавершенного строительства.**

Вместе с тем, в материалы жалобы № 3/29-2018 Заявителем представлена копия уведомления Управления Росреестра по Тульской области от 22.05.2018 о приостановлении государственной регистрации права собственности и государственного кадастрового учета объекта.

Согласно указанному уведомлению, в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с 22.05.2018 осуществление действий по государственной регистрации права собственности государственному кадастровому учету объекта недвижимости прекращено, в связи с непредставлением документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав, а именно документы, **подтверждающие право аренды** Новикова В.В. на земельный участок с кадастровым № 71:29:020106:80, а также документ, подтверждающий **продление срока действия разрешения** на строительство от 23.04.2014г. № RU71315000-66.

Таким образом, действия администрации муниципального образования город Новомосковск по отказу в продлении срока действия разрешения на строительство от 23.04.2014 № RU71315000-66, а также действия по отказу и прекращению договора аренды от 07.02.2012 № 12А/12 фактически привело к невозможности реализации Заявителем права на осуществление строительства, создает ему препятствия при осуществлении предпринимательской деятельности, влечет невозможность окончания строительства объекта и использования по назначению, а также невозможность его регистрации как объекта незавершенного строительства.

- Согласно пояснениям представителя Заявителя на заседании Комиссии по рассмотрению настоящей жалобы, до 19.02.2018 – момента направления Новикову В.В. заявления об отказе и прекращении договора аренды недвижимого имущества, никаких возражений со стороны администрации муниципального образования город Новомосковск (арендодателя) относительно пользования арендованным имуществом не возникало.

Данные обстоятельства отражены в тексте вышеуказанного заявления от 19.02.2018 исх. № 1086-оп/03-16, а также не отрицались представителем администрации муниципального образования город Новомосковск на заседании Комиссии по рассмотрению настоящей жалобы. Кроме того,

данные обстоятельства подтверждаются конклюдентными действиями сторон, а именно:

- Новиков В.В. в отсутствие возражений администрации муниципального образования город Новомосковск на протяжении более 2 лет по истечении срока действия разрешения на строительство № RU71315000-66 продолжал осуществлять строительство объекта – здания автозаправочного комплекса;
- администрация муниципального образования город Новомосковск на протяжении более 2 лет по истечении срока действия разрешения на строительство № RU71315000-66 не предпринимала никаких действий по отказу и прекращению договора аренды от 07.02.2012 № 12А/12 и отмене (аннулированию) указанного разрешения на строительство. Более того, разрешение на строительство от 23.04.2014 № RU71315000-66 было отменено 17.04.2018, после письменного обращения Новикова В.В. от 02.04.2018 о продлении разрешения на строительство.

Таким образом, стороны своим поведением на протяжении более 2 лет подтверждали наличие между ними правоотношений, связанных со строительством объекта - здания автозаправочного комплекса на земельном участке с кадастровым № 71:29:020106:80, находящемся в муниципальной собственности.

В материалы жалобы также представлено платежное поручение от 30.03.2018 № 37, подтверждающее осуществление Новиковым В.В. обязательств по внесению арендной платы за земельный участок по договору от 07.02.2012 № 12А/12 за первый квартал 2018г.

Вместе с тем, согласно представленному в материалы настоящей жалобы уведомлению Управления Росреестра по Тульской области от 05.04.2018 № 71/999/001/2018-45600 о погашении ограничения (обременения) права, 05.04.2018 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) погашена запись об ограничении (обременении) права: аренда за № 71-71-15/013/2012-343 в отношении земельного участка с кадастровым № 71:29:020106:80.

- В письме от 24.04.2018 исх. № 3Н-553, направленному Новикову В.В. администрация муниципального образования город Новомосковск требует выполнить условия, указанные в пункте 6.7 договора аренды земельного участка от 07.02.2012 № 12А/12 в течение одного месяца с момента получения данного требования и передать свободный участок по акту-приема передачи.

Согласно пункту 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. В соответствии с

правовой позицией, сформулированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.01.2011 № 10661/10, если на земельном участке, предоставленном в аренду, находится объект недвижимости, к спорным правоотношениям статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, не может быть применима и служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению земельного участка.

Таким образом, своими действиями администрация муниципального образования город Новомосковск создала ситуацию, при которой Новиков В.В. не может ни достроить объект, степень готовности которого по состоянию на 23.03.2018 составляет 92%, ни зарегистрировать его как объект незавершенного строительства.

Учитывая вышеизложенное Комиссия Тульского УФАС России признаёт жалобу Заявителя обоснованной.

Кроме того, необходимо отметить, что издание администрацией муниципального образования город Новомосковск постановления от 17.04.2018 № 1250 «Об отмене выданного разрешения на строительство» противоречит требованиям частей 21.1, 21.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции". Таким образом, имеются основания для выдачи администрации муниципального образования город Новомосковск в соответствии со статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

На основании принятого решения и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия Тульского УФАС России считает необходимым выдать администрации муниципального образования город Новомосковск обязательное для исполнения предписание.

Оценив доказательства, доводы и пояснения, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <Н> обоснованной.
2. Выдать администрации муниципального образования город Новомосковск (301650, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Комсомольская, 32/32, ИНН 7116129736, ОГРН 1067116004130) обязательное для исполнения предписание.
3. Выдать администрации муниципального образования город Новомосковск (301650, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Комсомольская, 32/32, ИНН 7116129736, ОГРН 1067116004130) предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.
4. Передать материалы дела должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела о совершении правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9.1 КоАП РФ.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

ПРЕДПИСАНИЕ № 19

15.06.2018г.
г. Тула

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалобы <Н>, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 15.06.2018г. по результатам рассмотрения жалобы № 3/29-2018,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального образования город Новомосковск (301650, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Комсомольская, 32/32, ИНН 7116129736, ОГРН 1067116004130) **в срок до 31.07.2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений в сфере градостроительных отношений, влекущих невозможность окончания строительства объекта капитального строительства –

«Автозаправочный комплекс», расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. 1-ая Транспортная, примерно в 35м на северо-запад от дома № 13.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Тульское УФАС России не позднее **пяти дней со дня его исполнения**.

Примечание:

1. В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" выданное организатору торгов предписание обязательно для исполнения.

2. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.