

Администрация Миасского городского округа Челябинской области

456300, Челябинская область,  
г. Миасс, проспект Автозаводцев, 55

### ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 07-07/22

#### О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«06» мая 2022 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по результатам рассмотрения жалобы ООО «Специализированный застройщик Компания «ФинПромСтрой» № **074/10/18.1-1033/2022** на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа (далее — Администрация, организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории земельного участка площадью 18650 га (в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка в кадастровом квартале 74:34:1002091), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, на левом берегу реки Миасс (извещение № 290322/0221090/01 от 29.03.2022; далее – Аукцион, торги), установлено следующее.

Согласно части подпункту 3 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) предусмотрено, что **комплексное развитие незастроенной территории** является одним из видов комплексного развития территории, и предполагает комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, **в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц.**

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 ГрК РФ под объектами капитального строительства понимаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (**объекты незавершенного строительства**), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Согласно пункту 10.1 статьи 1 ГрК РФ линейными объектами являются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В соответствии с пунктом 23 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой

объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

С учетом комплексного толкования норм законодательства Российской Федерации к объектам капитального строительства относятся, в том числе линейные объекты.

По смыслу положений гражданского законодательства право собственности может быть зарегистрировано в едином государственном реестре лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, определение от 23 января 2015 года № 305-ЭС14-7970 по делу № А40-94643/13).

Таким образом, линейный объект может являться объектом капитального строительства, в том числе объектом незавершенного строительства.

Постановлением Администрации от 15.09.2021 № 4509 «О комплексном развитии незастроенной территории на левом берегу реки Миасс, в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка с кадастровым кварталом 74:34:1002091» принято решение о комплексном развитии незастроенной территории.

В пункте 2 Приложения 1 к Постановлению Администрации от 15.09.2021 № 4509 «О комплексном развитии незастроенной территории на левом берегу реки Миасс, в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка с кадастровым кварталом 74:34:1002091» указано, что объекты капитального строительства, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, отсутствуют.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы № 074/10/18.1-1033/2022 антимонопольным органом получена выписка из Единого реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:34:1002090:33, который поставлен на кадастровый учет 17.05.2017, правообладателем является АО «Миасский завод железобетонных конструкций» на праве собственности.

В соответствии с Выпиской из единого реестра государственной регистрации юридических лиц от 26.04.2022 АО «Миасский завод железобетонных конструкций» является действующей организацией, деятельность общества не прекращена.

Таким образом, Администрацией Постановлением от 15.09.2021 № 4509 принято решение о комплексном развитии незастроенной территории при условии наличия на такой территории объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:34:1002090:33, находящегося в собственности АО «Миасский завод железобетонных конструкций», что противоречит подпункту 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ, поскольку комплексное развитие незастроенной территории возможно при

условии, что объекты капитального строительства, расположенные на такой территории, не обременены правами третьих лиц.

Более того, согласно пункту 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории должно содержать перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

Указанная норма не содержит исключений в части указания информации об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Соответственно, в таком решении подлежит отображению информация обо всех объектах капитального строительства, в том числе, являющихся линейными объектами, а также объектами незавершенного строительства.

Постановление Администрации от 15.09.2021 № 4509, не содержащее сведения об объекте капитального строительства, расположенном в границах территории, подлежащей комплексному развитию, а именно объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 74:34:1002090:33, расположенном по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г. Миасс, микрорайон № 7, назначение – сооружение канализации, не соответствует требованиям пункта 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ и фактическим обстоятельствам, а также привело к принятию решения о комплексном развитии незастроенной территории в нарушение требований действующего законодательства.

Кроме того, согласно пункту 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о комплексном развитии территории включаются основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 ГрК РФ.

В соответствии со статьей 6 Закона Челябинской области от 20.04.2021 № 339-ЗО «О комплексном развитии территории в Челябинской области» в решении о комплексном развитии территории указываются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный и минимальный проценты застройки

в границах земельного участка.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 5 Постановления Администрации № 4509 от 15.09.2021 разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Миасского городского округа, утвержденными Решением Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 25.11.2011 № 1 (в редакции, действующей на момент заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории). В самом Постановлении Администрации № 4509 от 15.09.2021 разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также параметры разрешенного строительства не приведены, что не соответствует статье 6 Закона Челябинской области от 20.04.2021 № 339-ЗО «О комплексном развитии территории в Челябинской области», пункту 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

Принятие Администрацией решения о комплексном развитии территории с нарушением требований градостроительного законодательства может создать препятствия хозяйствующим субъектам при реализации комплексного развития незастроенной территории, а также привести к проведению на основании такого решения конкурентных процедур на право заключения соответствующего договора с нарушением порядка их проведения.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2), предоставления хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке (пункт 6), создания дискриминационных условий (пункт 8).

В пункте 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» отмечено, что антимонопольному контролю в соответствии со статьей 15 Закона о защите конкуренции подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий.

Действия Администрации, выразившиеся в принятии Постановлением от 15.09.2021 № 4509 решения о комплексном развитии незастроенной территории при условии наличия в ее границах объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:34:1002090:33, находящегося в собственности АО «Миасский завод железобетонных конструкций», противоречащего подпункту 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ, а также в неуказании в Постановлении от 15.09.2021 № 4509 сведений, предусмотренных пунктами 2 и 5 части 1 статьи 67, ГрК РФ, статьей 6 Закона Челябинской области от 20.04.2021 № 339-ЗО «О комплексном развитии территории в Челябинской области», могут привести к недопущению, ограничению,

устранению конкуренции при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории и содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 указанной нормы.

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

С учетом изложенного, в связи с наличием в рассмотренных действиях Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, в том числе пунктом 2 указанной нормы, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости **в срок до 03 июня 2022 года** принять решение об отмене акта, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно Постановления Администрации от 15.09.2021 № 4509 «О комплексном развитии незастроенной территории на левом берегу реки Миасс, в границах земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002090:1 и земельного участка с кадастровым кварталом 74:34:1002091».

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенных копий актов об отмене Постановления Администрации от 15.09.2021 № 4509, а также размещение таких актов на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» и опубликование на сайте и в печатном издании средств массовой информации).

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).