

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 04/01/15-378/2023 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

22.08.2023 г. Москва

Председатель Комиссии ФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 04/01/15-378/2023 начальник Управления контроля строительства и природных ресурсов <...>

УСТАНОВИЛ:

Согласно поступившей в ФАС России жалобе ООО «СЗ «Строй-Ресурс» (далее — Застройщик) от б/д № б/н (вх. от 24.03.2023 № 43667/23) Застройщиком обжаловались отказы от 10.02.2023 № 08.03-1.3-1176/23, № 08.03-1.3-1177/23 Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее — Уполномоченный орган) в выдаче разрешения на строительство двух взаимосвязанных объектов капитального строительства (жилой комплекс, многоэтажная автостоянка данного жилого комплекса).

В обоих отказах Уполномоченный орган указал следующее замечание, ставшее основанием выданных отказов.

Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241 на территории муниципального образования город Новороссийск приостановлена выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

- выдача уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального

строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории;

- выдача разрешений на реконструкцию существующих объектов капитального строительства жилого назначения без увеличения их этажности;

- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета.

Сославшись на отсутствие договора о комплексном развитии территории, Уполномоченный орган выдал отказы на строительство обоих объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган в рамках рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом:

1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Впервые изменения в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденные

решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.12.2014 № 439 (далее – Правила землепользования и застройки), в части дополнения статьи 18 Правил землепользования и застройки пунктом 6, приостанавливающим выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением четырех, указанных в данном пункте случаев, были внесены решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241.

Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322 пункт 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки был дополнен пятым случаем-исключением.

ГрК РФ не предусмотрена возможность приостановки выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства.

Дополнительно ФАС России направлен запрос в Минстрой России от 06.04.2023 № ГМ/25776/23 по вопросу правомерности установления порядка строительства нового жилого фонда исключительно в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, приостанавливая тем самым выдачу разрешений на строительство в порядке статьи 51 ГрК РФ.

Согласно ответу Минстроя России от 10.04.2023 № 52299-М/23 основания отказа в выдаче разрешения на строительство установлены статьей 51 ГрК РФ. Иных оснований действующим законодательством не предусмотрено.

Соответственно, утвержденные городской Думой муниципального образования город Новороссийск нормативные правовые акты, в соответствии с которыми действующая редакция Правил землепользования и застройки содержит пункт 6 статьи 18, положения которого приостанавливают выдачу

разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением 5 случаев, ограничивают конкуренцию на рынке нового жилого строительства на территории муниципального образования город Новороссийск, поскольку обязывают застройщиков заключать договор о комплексном развитии территории в целях строительства многоквартирных жилых домов, соответственно, действие данных актов приводит к необоснованному препятствованию осуществления деятельности хозяйствующими субъектами.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае выявления признаков нарушения, в том числе части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выдается предупреждение.

В связи с изложенным ФАС России выдано Предупреждение Городской Думе муниципального образования город Новороссийск от 25.05.2023 № МШ/40883/23 о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и выразились в закреплении в Правилах землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск положения, которым на территории муниципального образования город Новороссийск приостановлена выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, путем исключения из действующей редакции Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск части 6 статьи 18 в срок до 01.07.2023 и сообщить о выполнении предупреждения в ФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение в указанный срок исполнено не было.

Вместе с тем письмом от 04.07.2023 № 100997-ЭП/23 Городская Дума муниципального образования город Новороссийск уведомила ФАС России о несогласии с выданным Предупреждением и направлении заявления в суд

о признании незаконным указанного предупреждения.

При этом обеспечительные меры в отношении иска не были приняты.

В связи с неисполнением Предупреждения, в соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, пункта 3.46 приказа ФАС России от 25.05.2012 № 339 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации» у ФАС России есть основания для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании изложенного издан приказ ФАС России от 09.08.2023 № 529/23 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения городской Думой муниципального образования город Новороссийск (ИНН 2315022058, ОГРН 1072315002869, адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, д. 18) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 04/01/15-378/2023 к рассмотрению на 7 сентября 2023 года в 11 часов 00 минут (время московское) по адресу: 125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 11, 207 КУБ.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя ООО «Специализированный застройщик «Строй-Ресурс» (369300, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Усть-Джегутинский, г. Усть-Джегута, ул. Щекута, д. 70).
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика городскую Думу муниципального образования город Новороссийск (ИНН 2315022058,

ОГРН 1072315002869, адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, д. 18)

4. Лицам, участвующим в деле, представить документы, подтверждающие полномочия представителей на участие в рассмотрении дела № 04/01/15-378/2023 в ФАС России (в том числе доверенность), а также расписку о получении процессуальных документов по электронной почте по форме согласно приложению.

Явка ответчика по делу или его представителей обязательна. Представителю при себе иметь документ, удостоверяющий личность (паспорт), а также документы, подтверждающие служебное положение и (или) имеющиеся полномочия.

Вместе с тем ФАС России сообщает, что принять участие в рассмотрении дела возможно в дистанционном режиме.

Для участия в заседании комиссии посредством использования систем видеоконференцсвязи (далее – ВКС) необходимо заблаговременно представить на адрес электронной почты delo@fas.gov.ru ходатайство о рассмотрении дела посредством ВКС, а также доверенность и иные документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Примечание:

1. С материалами дела можно ознакомиться в ФАС России, контактный телефон 8 (499) 755-23-23 доб. 088-831 –<...>

2. Для обеспечения пропусков в здание ФАС России (г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 11) информацию представителях необходимо направить за 1 (один) день до рассмотрения дела на адреса электронной почты: v<...>@fas.gov.ru, <...>@fas.gov.ru

3. Полномочия сторон должны быть подтверждены соответствующими документами.

4. Копии документов, представленных для приобщения к материалам дела и не заверенные нотариально, должны быть заверены подписью уполномоченного лица и скреплены печатью юридического лица.

5. Информация, составляющая в соответствии с Федеральным законом «О коммерческой тайне» коммерческую тайну, должна иметь гриф «Коммерческая тайна» с указанием ее обладателя (для юридических лиц – полное наименование и место нахождения).

В соответствии со статьей 25 Федерального закона «О защите конкуренции»

коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы

местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных

органов органы или организации (их должностные лица), физические лица, в том числе

индивидуальные предприниматели обязаны представлять в антимонопольный орган

по его мотивированному требованию документы, объяснения в письменной или устной форме,

информацию (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную

охраняемую законом тайну), необходимые антимонопольному органу, в соответствии

с возложенными на него полномочиями для рассмотрения дел о нарушении антимонопольного

законодательства. Непредставление в антимонопольный орган сведений (информации),

либо представление заведомо недостоверных сведений влечет административную

ответственность в соответствии со статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях.

Приложение: форма расписки о получении процессуальных документов по электронной почте на 1 л. в 1 экз.

Начальник Управления контроля строительства и природных <...>
ресурсов