

## 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](mailto: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](mailto:v<...>@fas.gov.ru), [<...>@fas.gov.ru](mailto:<...>@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