**Лицо, чьи действия обжалуются** -

Департамент строительства

Ярославской области

e-mail: dstr@yarregion.ru

**Заявитель** –

ООО «Оконная Компания Эксперт»

e-mail: f.tunchik@mail.ru

**Решение по результатам рассмотрения жалобы**

**на нарушение порядка проведения закупки**

**№ 076/10/18.1-1193/2021**

01 декабря 2021 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 06.12.2021 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – врио начальника отдела контроля органов власти и рекламы Шарутина С.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Артамонов А.О.,

с участием:

от департамента строительства Ярославской области — <...>,
<...> (по доверенностям),

от ООО «Оконная Компания Эксперт» — <...>, <...> (по доверенностям),

в присутствии <...>, <...>,

рассмотрев жалобу ООО «Оконная Компания Эксперт» (вх. № 11557 от 17.11.2021) на действия (бездействие) департамента строительства Ярославской области (ИНН 7604036179, ОГРН **1027600685694**) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба ООО «Оконная Компания Эксперт» (вх. № 11557 от 17.11.2021) на действия департамента строительства Ярославской области по отказу в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «Дом творчества» по адресу: г. Ярославль, ул. Тверицкая набережная, д. 65, на земельном участке с кадастровым номером 76:23:022020:5.

**Обжалуемые действия (бездействие):** неправомерный отказ в выдаче разрешения на строительство.

На заседании Комиссии представители заказчика предоставили документы, запрошенные уведомлением от 19.11.2021 № 7780/06-07, с доводами жалобы не согласились.

**Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

Подпунктом «г» пункта 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ).

Согласно пункту 1 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ выдача разрешения на строительство входит в перечень мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

В ходе рассмотрения жалобы установлено следующее.

ООО «Оконная Компания Эксперт» обратилось в департамент строительства Ярославской области (далее — Департамент) с заявлением от 13.10.2021 № 1242 о выдаче разрешения на строительство объекта «Дом творчества» по адресу:
г. Ярославль, ул. Тверицкая набережная, д. 65, на земельном участке с кадастровым номером 76:23:022020:5.

По результатам рассмотрения данного заявления Департаментом принято решение об

отказе в выдаче разрешения на строительство (исх. № 01-20/1948/1 от 14.10.2021) на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ в связи с несоответствием представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Как следует из содержания обжалуемого отказа, несоответствие представленных заявителем документов требованиям к строительству объекта капитального строительства выразилось в следующем: «Проектная документация не соответствует требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка № RU76301000-10772 от 16.03.2020, а именно, согласно пункту 2.3 градостроительного плана земельного участка установлен минимальный процент застройки (25%) для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и государственная собственность на которые не разграничена. Указанное требование нарушено, процент застройки проектируемого объекта составляет 2,11%».

ООО «Оконная Компания Эксперт» полагает, что отказ Департамента в выдаче разрешения на строительство по изложенным в письме (исх. № 01-20/1948/1 от 14.10.2021) основаниям является неправомерным. Общество не отрицает, что процент застройки проектируемого объекта составляет менее 25% от общей площади земельного участка, однако считает, что предусмотренное пунктом 2.3 градостроительного плана земельного участка требование не подлежит применению в отношении земельного участка, на котором заявитель намерен осуществить строительство дома творчества.

Комиссия соглашается с позицией заявителя ввиду следующего.

Согласно части 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации отказывает в выдаче разрешения на строительство при несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с пунктом 2.3 градостроительного плана земельного участка № RU76301000-10772 от 16.03.2020 минимальный процент застройки в границах земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена и распоряжение которыми осуществляется органами городского самоуправления, для всех видов разрешенного использования за исключением индивидуальных жилых домов, инженерных сооружений и линейных объектов, устанавливается 25%. Аналогичные положения закреплены в статье 38 Правил землепользования и застройки города Ярославля.

Исходя из буквального толкования пункта 2.3 градостроительного плана земельного участка, содержащееся в данном пункте требование о минимальном проценте застройки не распространяется на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности.

Как следует из представленных ООО «Оконная Компания Эксперт» документов, а также не оспаривается Департаментом, земельный участок с кадастровым номером 76:23:022020:5 находится в собственности Российской Федерации.

В письменных пояснениях (исх. № 01-20/2233 от 25.11.2021) Департамент указывает, что спорный земельный участок предоставлен ООО «Оконная Компания Эксперт» на праве аренды, в связи с чем после завершения строительства общество в соответствии с положениями статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации будет иметь исключительное право на приобретение данного земельного участка. Вместе с тем, площадь приобретаемого в собственность земельного участка должна быть соразмерна площади

расположенного на нем объекта недвижимости. Департамент полагает, что требования пункта 2.3 градостроительного плана земельного участка к минимальному проценту застройки по аналогии необходимо применять и в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, так как оборот муниципальных и государственных земель имеет одинаковое правовое регулирование, направленное на баланс между публичными и частными интересами.

В дополнительных письменных пояснениях (б/н от 30.11.2021) Департамент обосновывает правомерность отказа в выдаче ООО «Оконная Компания Эксперт» разрешения на строительство также тем, что установление в градостроительном плане земельного участка нормы о минимальном проценте застройки исключительно в отношении земельных участков муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена противоречит положениям статей 7,16 Правил землепользования и застройки города Ярославля, части 3 статьи 36 ГрК РФ.

Вместе с тем, пункт 2.3 градостроительного плана земельного участка не содержит положений, указывающих на возможность применения закрепленных в данном пункте требований о минимальном проценте застройки по аналогии в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

В материалы дела ООО «Оконная Компания Эксперт» представлены письма муниципалитета города Ярославля (исх. № 01/10-580 от 15.10.2021) и департамента градостроительства мэрии города Ярославля (исх. № 5705 от 11.10.2021) также содержащие информацию о том, что требования к минимальному проценту застройки не распространяются на земли, находящиеся в частной собственности, федеральной собственности и собственности Ярославской области.

В соответствии с письмом Департамента (исх. № 01-20/1948/1 от 14.10.2021) основанием отказа в выдаче разрешения на строительство послужило исключительно несоответствие процента застройки проектируемого объекта минимальному проценту застройки, установленному в пункте 2.3 градостроительного плана земельного участка. На дату принятия Департаментом обжалуемого решения об отказе в выдаче разрешения на строительство правомерность установленного в пункте 2.3 градостроительного плана земельного участка, а также в статье 38 Правил землепользования и застройки города Ярославля требования к минимальному проценту застройки не оспорена.

Решение вопроса о последующем предоставлении либо непредоставлении ООО «Оконная Компания Эксперт» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 76:23:022020:5 при условии расположения на нем объекта недвижимости с несоразмерно меньшей площадью не относится к компетенции Департамента и не может осуществляться им на стадии рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что отказ Департамента в выдаче ООО «Оконная Компания Эксперт» разрешения на строительство по изложенным в письме (исх. № 01-20/1948/1 от 14.10.2021) основаниям является неправомерным и свидетельствует о нарушении части 13 статьи 51 ГрК РФ.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Оконная Компания Эксперт» (вх. № 11557 от 17.11.2021) на действия департамента строительства Ярославской области

(ИНН 7604036179, ОГРН **1027600685694**) по отказу в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «Дом творчества» по адресу:
г. Ярославль, ул. Тверицкая набережная, д. 65, на земельном участке с кадастровым номером 76:23:022020:5 обоснованной.

2. Признать департамент строительства Ярославской области нарушившим часть 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать департаменту строительства Ярославской области предписание о повторном рассмотрении заявления ООО «Оконная Компания Эксперт» о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «Дом творчества» по адресу: г. Ярославль, ул. Тверицкая набережная, д. 65, на земельном участке с кадастровым номером 76:23:022020:5 с учетом изложенных в решении нарушений.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии С.А. Шарутина

А.О. Артамонов