

РЕШЕНИЕ

04/10/18.1-32/2023 по результатам рассмотрения жалобы ИП Помогаева В.А. о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

01.02.2023 г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей (далее – Комиссия ФАС России), в составе: <...>; при участии индивидуального предпринимателя Помогаева В.А., что подтверждается выпиской из ЕГРИП № ИЭ9965-23-4330180 от 26.01.2023 (далее – Заявитель, ИП Помогаев В.А.), представителя ИП Помогаева В.А. в лице <...>, действующего на основании доверенности от 26.01.2023, Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее также – Министерство) в лице <...>, <...>, рассмотрев жалобу Заявителя (вх. № 7954-ЭП/23 от 20.01.2023) на действия Министерства при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба (вх. № 7954-ЭП/23 от 20.01.2023) на действия (бездействие) Министерства при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: выдача разрешения на строительство (далее – Жалоба).

Согласно доводам Заявителя, Министерством предъявлены требования, не установленные 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, а именно: установлены минимальные параметры разрешенного строительства торгового объекта на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413833:57 – не менее 250 кв.м.

В этой связи Министерством принято решение об отказе в выдаче ИП Помогаеву В.А. разрешения на строительство магазина на указанном земельном участке с торговой площадью менее 250 кв.м.

При этом Заявитель утверждает, что указанное требование Министерства обусловлено не действующим законодательством, а положениями договора аренды земельного участка. Вместе с тем при выдаче разрешения на строительство соответствие объекта торговли договору аренды земельного участка не проверяется.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие), в том числе органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц

и индивидуальных предпринимателей, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ (мероприятия при реализации проекта по строительству) (за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством 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 ГрК РФ.

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются действия (бездействие) Министерства при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия выдаче разрешения

на строительство объекта капитального строительства, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является

документ, предусмотренный пунктом 631 Исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3–7 статьи 5.2 ГрК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее – Исчерпывающий перечень), а именно: разрешение на строительство.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Из пояснений представителей Министерства следует, что по результатам рассмотрения заявления ИП Помогаева В.А. от 05.12.2022 № 31-07-3-5-1080

о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства Министерством принято решение об отказе в выдаче разрешения

на строительство объекта «здание магазина по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Нефтяников, 207» на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ: несоответствие представленных документов ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, действующим на дату выдачи разрешения на строительство.

Кроме того, представители Министерства пояснили, что согласно аукционной документации, а также договору аренды на земельном участке

с кадастровым номером 59:01:4413833:57 установлены минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно:

- дискаунтер от 250 кв.м;
- гастроном от 400 кв.м;
- супермаркет от 400 кв.м до 2500 кв.м.

Вместе с тем при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства Министерством установлено, что площадь торгового зала, запроектированного ИП Помогаевым В.А., составляет 59.16 кв.м, тогда как допустимая площадь торгового зала в соответствии с установленными

минимальными параметрами разрешенного строительства должна составлять не менее 250 кв.м.

Рассмотрев представленные документы и материалы, а также выслушав пояснения представителя Заявителя и Министерства, Комиссия ФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство в том числе при несоответствии представленных документов требованиям к ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство.

Согласно протоколу о результатах аукциона на право заключения договоров земельных участков от 03.03.2022 победителем аукциона по лоту

№ 6: земельный участок с кадастровым номером 59:01:4413833:57 площадью 793 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Нефтяников, 207, стал ИП Помогаев В.А.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4413833:57 между Министерством и ИП Помогаевым В.А. заключен договор № 010-22Е от 30.03.2022 аренды земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, для строительства (далее – Договор).

Согласно пункту 1.3 раздела I «Предмет договора» Договора земельный участок предоставляется для строительства магазина с минимально допустимыми параметрами разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии с СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция

СНиП 31-06-2009, утвержден приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10. В соответствии с письмом департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми от 03.02.2021 № 059-22-01-20/3-331 минимальную площадь торгового зала необходимо установить в соответствии с разделом «Типы торговых предприятий» НС Торговля для следующих типов предприятий:

- дискаунтер от 250 кв.м;

- гастроном от 400 кв.м;

- супермаркет от 400 кв.м до 2500 кв.м. Не допускать использования иных типов торговых предприятий.

Согласно части 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе

или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Следовательно, ИП Помогаев В.А. при подписании Договора был согласен со всеми его существенными условиями.

В соответствии с частью 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия договора, заключаемого

по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно подпункту 19 пункта 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с подпунктом 21 пункта 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

При рассмотрении документов Комиссией ФАС России установлено, что подпункт «Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства» пункта 4 «Предмет аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» раздела «Лот № 6» извещения о проведении 03.03.2022 аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Извещения) содержит положения, аналогичные

положениям Договора, в части установления минимальных размеров торговой площади предприятия.

В ходе заседания Комиссии ФАС России представитель Заявителя пояснил, что положения Извещения при участии в процедуре торгов ИП Помогаевым В.А. не обжаловались.

Следовательно, при участии в аукционе ИП Помогаев В.А. был ознакомлен с положениями Извещения и согласен с ними.

Вместе с тем необходимо отметить, что изменение условий договора, имевших существенное значение для определения цены на торгах, является недопустимым (пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

Кроме того, в ответ на довод Заявителя о невозможности строительства объекта торговли с торговой площадью не менее 250 кв.м на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413833:57 ввиду его частичного расположения

в границах зон с особыми условиями использования территории представители Министерства сообщили о возможности строительства торгового объекта с указанными параметрами.

Таким образом, довод Заявителя о предъявлении Министерством требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации является необоснованным.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России на основании изложенного и в соответствии с частями 2, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Помогаева В.А. на действия (бездействие) Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации необоснованной.

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