

РЕШЕНИЕ

04/10/18.1-597/2022 по результатам рассмотрения жалобы

**ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» о нарушении
порядка осуществления мероприятий при реализации проекта
по строительству объекта капитального строительства**

«14» декабря 2022 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: заместителя председателя Комиссии <...>; членов Комиссии: <...>; <...>; <...> (далее – Комиссия ФАС России); при участии: представителя ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» (далее – ООО «СЗ «Центр Строй», Заявитель) <...>, действующего на основании доверенности от 01.12.2022, представителя ООО «Актон» <...>, действующего на основании доверенности от 06.12.2022, рассмотрев жалобу ООО «СЗ «Центр Строй» от 02.12.2022 № б/н (вх. от 02.12.2022 № 199122/22) на нарушение ООО «Актон» порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, в соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «СЗ «Центр Строй» от 02.12.2022 № б/н (вх. № 199122/22 от 02.12.2022) на действия (бездействие) ООО «Актон» и ООО «ВТ-Ресурс».

Согласно доводам Заявителя ООО «Актон» неправомерно предъявляет

требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к Заявителю, документам и информации при восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении энергопринимающих устройств.

В соответствии со статьей 18¹ Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) в том числе территориальной сетевой организации, оказывающей услуги по передаче электрической энергии, 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 (далее – ГрК РФ), в части:

- нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;
- предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

В соответствии со статьей 5 ГрК РФ субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

Согласно представленным материалам во временное владение и пользование Заявителю арендодателями по договору аренды недвижимого имущества от 01.12.2021 (далее – Договор аренды) был передан земельный участок с кадастровым номером: 23:37:0104015:3661,

для возведения на нем объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и многоуровневыми гаражами по адресу: г. Анапа, ш. Анапское, д. 1».

Как следует из статьи 4 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений.

Согласно статье 5.2 ГрК РФ строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства может включать в себя в том числе мероприятие по подписанию актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (пункт 4 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ).

Согласно представленным документам Заявителем планируется осуществить переоформление документов о технологическом присоединении энергопринимающих устройств, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:0104015:3661, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, д. 1.

В соответствии с пунктом 59 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила), собственник или иной законный владелец ранее присоединенных энергопринимающих устройств вправе обратиться в сетевую организацию лично или через представителя с заявлением о переоформлении документов о технологическом присоединении в связи со сменой собственника или иного законного владельца ранее присоединенных энергопринимающих устройств.

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются действия (бездействие) ООО «Актон», при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по переоформлению акта о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом

которого является документ, предусмотренный пунктом 690 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, а именно: акт об осуществлении технологического присоединения.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные документы и материалы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и ООО «Актон», Комиссия ФАС России установила следующее.

10.10.2022 Заявителем в адрес ООО «Актон» подано заявление на переоформление документов о технологическом присоединении в связи со сменой законного владельца ранее присоединенных энергопринимающих устройств (далее – Заявление) с приложением следующих документов:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – Выписка из ЕГРН) в отношении земельного участка с кадастровым номером: 23:37:0104015:3661;
- копия акта технологического присоединения от 05.07.2019 № 1855;
- документы, подтверждающие полномочия лица, подавшего Заявление.

Одновременно с этим, 10.10.2022 аналогичное Заявление подано Заявителем в ООО «ВТ-Ресурс».

Заявитель отметил, что ранее энергопринимающие устройства, расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:0104015:3661, были присоединены к сетям территориальной сетевой организации ООО «ВТ-Ресурс» максимальной мощностью 300 кВт, что подтверждается актом об осуществлении технологического присоединения от 05.07.2019 № 1855, выданным сетевой организацией <...>.

03.11.2022 ООО «ВТ-Ресурс» в адрес Заявителя направлено письмо о невозможности переоформить указанные в Заявлении энергопринимающие устройства в связи с тем, что ООО «ВТ-Ресурс» утратило статус территориальной сетевой организации, следовательно восстановление (переоформление) документов о технологическом

присоединении будет противоречить нормам действующего законодательства Российской Федерации.

В рамках рассмотрения жалобы ООО «ВТ-Ресурс» была представлена Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 08.12.2022 № ЮЭ9965-22-218796321, из которой следует, что ООО «ВТ-Ресурс» находится в процессе реорганизации в форме присоединения к другому юридическому лицу, а именно к ООО «Актон».

По результатам рассмотрения заявления ООО «Актон» в адрес Заявителя письмом от 02.11.2022 № 02-11/02 (далее — Письмо) направлено следующее замечание:

- к заявлению ООО «СЗ «Центр Строй» не приложены документы, предусмотренные подпунктом «а» пункта 62 Правил.

Кроме этого, ООО «Актон» в Письме указано, что согласно приложенной к обращению Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости правообладателем объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапта, Анапское шоссе, д. 1, (земельный участок кадастровым номер: 23:37:0101049:3661) является <...>.

В целях переоформления документов о технологическом присоединении в связи со сменой собственника или иного законного владельца ранее присоединенных энергопринимающих устройств, Заявителю было сообщено о необходимости представить копию документа, подтверждающего переход права собственности или иного предусмотренного законом основания на объект, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, д. 1, (земельный участок кадастровый номер: 23:37:0101049:3661).

К заседанию Комиссии ФАС России ООО «Актон» представлены пояснения в которых указано, что первичным документом, подтверждающим возникновение у ООО «СЗ «Центр Строй» законного права владения (пользования) заявленным объектом, является Договор аренды.

Данные замечания были направлены на доработку Заявителю с возможностью предоставления недостающих документов.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии пунктом 57 Правил следует, что восстановление (переоформление) документов о технологическом присоединении осуществляется в случае обращения в сетевую организацию потребителей электрической энергии, собственников или иных законных

владельцев объектов электросетевого хозяйства с заявлением на восстановление (переоформление) документов о технологическом присоединении (далее – заявление о переоформлении документов).

В силу пункта 62 Правил к заявлению о переоформлении документов прилагаются следующие документы:

а) копия документа, подтверждающего право собственности или иное предусмотренное законом основание на объект капитального строительства (нежилое помещение в таком объекте капитального строительства) и (или) земельный участок, на котором расположены объекты лица, обратившегося с заявлением о переоформлении документов, либо право собственности или иное предусмотренное законом основание на энергопринимающие устройства (в случае если энергопринимающие устройства лица, обратившегося с заявлением о переоформлении документов, расположены в нежилых помещениях многоквартирных домов или иных объектах капитального строительства, лицо, обратившееся с заявлением о переоформлении документов, представляет в сетевую организацию копию документа, подтверждающего право собственности или иное предусмотренное законом основание на нежилое помещение в таком многоквартирном доме или ином объекте капитального строительства);

б) доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия представителя лица, обратившегося с заявлением о переоформлении документов, в случае если заявление о переоформлении документов подается в сетевую организацию представителем заявителя;

в) копия технических условий, в том числе оформленных на предыдущего собственника или иного законного владельца ранее присоединенных энергопринимающих устройств (при наличии);

г) копии акта разграничения границ балансовой принадлежности сторон, акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон, акта об осуществлении технологического присоединения, в том числе оформленных на предыдущего собственника или иного законного владельца ранее присоединенных энергопринимающих устройств (при наличии);

д) копии разделов проектной документации, предусматривающих технические решения, обеспечивающие выполнение технических условий, в том числе решения по схеме внешнего электроснабжения, релейной защите и автоматике, телемеханике и связи (прилагаются при отсутствии технических условий или отсутствии в них и имеющихся документах о технологическом присоединении информации о максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих

устройств, если при этом в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности разработка проектной документации являлась обязательной);

е) копии иных документов, подтверждающих факт технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям (в том числе оформленных на предыдущего собственника энергопринимающих устройств) в случае отсутствия документов, предусмотренных подпунктом «г» настоящего пункта.

Из материалов жалобы установлено, что в рамках подпункта «а» пункта 62 Правил, для подтверждения права собственности или иного предусмотренного законом основания на объект капитального строительства (нежилое помещение в таком объекте капитального строительства) и (или) земельный участок, на котором расположены объекты лица, обратившегося с заявлением о переоформлении документов, либо права собственности или иного предусмотренного законом основания на энергопринимающие устройства, Заявителем представлена копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым номером: 23:37:0104015:3661 от 19.09.2022.

Подпунктом 5.2 Выписки из ЕГРН установлено, что по указанному объекту недвижимости имеется ограничение прав и обременение объекта недвижимости, а именно заключен договор аренды от 01.12.2021, дата государственной регистрации: от 06.12.2021, номер регистрации: 23:37:0104015:3661-23/228/2021-34, сроком действия с 06.12.2021 по 20.12.2028. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – ООО «СЗ «Центр Строй».

Согласно статье 26 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Статьей 28 Федерального закона от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Кроме этого, подпунктом «а» пункта 62 Правил не установлен перечень документов подтверждающий право собственности или иного предусмотренного законом основание на земельный участок, на котором расположены объекты лица, обратившегося с заявлением о переоформлении документов, следовательно в качестве подтверждающего документа Заявителем может быть представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

На основании изложенного, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, обоснованной.

Учитывая изложенное, жалоба Заявителя является обоснованной.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Центр «Строй» на действия (бездействие) ООО «Актон» и ООО «ВТ-Ресурс», выразившиеся в предъявлении к Заявителю, документам и информации требований, не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, обоснованной.

2. Выдать ООО «Актон» обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России <...>

Члены Комиссии ФАС России <...>

<...>

<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

2022-165746