

Департамент градостроительства
мэрии города Ярославля

150000, г. Ярославль,
Революционный пр-д, д. 6

dg@city-yar.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ
НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

№ 06-08/48-21

17 декабря 2021 года
Ярославль

г.

[По результатам рассмотрения Ярославским УФАС России обращения](#)

ООО «Калужский домостроительный комбинат» (вх. № 9731 от 28.09.2021), содержащего сведения о нарушении департаментом градостроительства мэрии города Ярославля антимонопольного законодательства, установлено следующее.

ООО «Калужский домостроительный комбинат» (далее также – общество), являясь собственником земельных участков с кадастровыми номерами [76:23:022013:829](#), [76:23:022013:830](#), [76:23:022013:831](#), [76:23:022013:832](#),

76:23:022013:833, 76:23:022013:834, обратилось 07.09.2021 года в департамент градостроительства мэрии города Ярославля (далее – также Департамент) с заявлениями о выдаче градостроительных планов на указанные земельные участки (далее - ГПЗУ).

21.09.2021 года обществом получены отказы департамента в выдаче ГПЗУ (исх. №№ 79, 80, 81, 82, 83, 84 от 21.09.2021).

Основанием отказа в выдаче ГПЗУ послужили в совокупности следующие причины:

- 1) цель выдачи ГПЗУ указана заявителем необоснованно;
- 2) отсутствие утвержденной документации по планировке территории при необходимости установления, изменения или отмены красных линий;
- 3) наличие рекомендации комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ярославля (протокол № 12 от 21.09.201) о переводе указанных земельных участков в территориальную зону озелененных территорий жилой застройки.

Как следует из части 1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка, согласно части 2 статьи 57.3 ГрК РФ, являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с частью 7 настоящей статьи.

В соответствии с частью 9 статьи 57.3 ГрК РФ и подпунктом 5.2.3 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстроем России принят приказ от 25 апреля 2017 г. № 741/пр «Об утверждении формы

градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» (далее – Приказ № 741/пр).

Согласно пункту 19 Приказа № 741/пр если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой проект планировки территории и (или) проект межевания территории не утверждены, в строке пишется «Документация по планировке территории не утверждена», или «Проект планировки территории не утвержден», или «Проект межевания территории не утвержден».

Согласно пункту 85 Приказа № 741/пр при отсутствии информации о наличии в границах земельного участка (по его границам) красных линий, в строке пишется «Информация отсутствует», а в графах таблицы ставятся прочерки.

Анализ приведенных норм градостроительного законодательства в их совокупности и взаимосвязи свидетельствует о том, что подготовка и выдача ГПЗУ осуществляется по заявлению правообладателя земельного участка и является обязанностью уполномоченного органа, а градостроительный план по своей правовой природе не является правоустанавливающим документом и носит исключительно информационный характер для целей определения возможностей и требований по предполагаемой застройке земельного участка, поскольку в нем воспроизводятся сведения, утвержденные документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, включая характеристики земельного участка и принятые в отношении него ограничения. Положения ГрК РФ, регулирующие отношения, возникающие между заявителем и органом местного самоуправления, не предусматривают обязанность лица обосновать цель истребования градостроительного плана, а также предоставить иные сведения и документы, кроме тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося лица.

Таким образом, антимонопольный орган приходит к выводу о том, что отказ в выдаче ГПЗУ по основанию «цель выдачи ГПЗУ указана заявителем необоснованно» является неправомерным.

Согласно части 4 статьи 57.3 ГрК РФ в случае, если в соответствии с настоящим Кодексом, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

Случаи, когда подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, установлены в части 3 статьи 41 ГрК РФ, к числу которых относится необходимость установления, изменения или отмены красных линий.

Красными линиями, согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ, признаются линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории

Кроме того, как отмечает сам департамент в своих пояснениях (вх. № 10877 от 27.10.2021), красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Согласно пункту 12 статьи 1 ГрК РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Земельные участки, в отношении которых поданы заявления о выдаче ГПЗУ, находятся в частной собственности, то есть для беспрепятственного использования неограниченным кругом лиц не предназначены, объектами, перечисленными в пункте 12 статьи 1 ГрК РФ не заняты.

Департамент пояснил (вх. № 10877 от 27.10.2021), что документация по планировке территории разрабатывается также в целях обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной деятельности и иной деятельности на окружающую среду, в том числе, обеспечения соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, коммунальной инфраструктур, а также обеспечения необходимого уровня доступности указанных объектов для проживающего и будущего населения.

Вместе с тем, исходя из анализа норм градостроительного законодательства, а также Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30, антимонопольным органом сделан вывод о том, что законодательством не предусмотрена обязанность установления красных линий при определении дополнительной территории общего пользования для подъезда к размещаемому дому и обозначения ее в границах земельного участка, находящегося в частной собственности.

Таким образом, антимонопольным органом не установлено обстоятельств обязательной подготовки документации по планировке территории в

рассматриваемом случае, в том числе необходимости установления, изменения или отмены красных линий, следовательно, отказ департамента в выдаче ГПЗУ, по основанию связанному с отсутствием утвержденной документации по планировке территории, является неправомерным.

Решением комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Ярославля от 21.09.2021 (протокол 12 от 21.09.2021) рекомендовано перевести земельные участки с кадастровыми номерами [76:23:022013:829](#), [76:23:022013:830](#), [76:23:022013:831](#), [76:23:022013:832](#), [76:23:022013:833](#), [76:23:022013:834](#) в территориальную зону озелененных территорий жилой застройки.

Решение комиссии послужило, в том числе, основанием отказа в выдаче ГПЗУ ООО «Калужский домостроительный комбинат». Вместе с тем, антимонопольным органом установлено, что действующим законодательством не предусмотрено наличие такого основания для отказа в выдаче ГПЗУ.

Таким образом, антимонопольный орган приходит к выводу о неправомерном отказе департаментом градостроительства мэрии города Ярославля в выдаче градостроительных планов земельных участков с кадастровыми номерами [76:23:022013:829](#), [76:23:022013:830](#), [76:23:022013:831](#), [76:23:022013:832](#), [76:23:022013:833](#), [76:23:022013:834](#) по изложенным выше основаниям.

Данный вывод подтверждается кассационным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.06.2019 № 20-КА19-1.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности, запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Неправомерный отказ департамента градостроительства мэрии города Ярославля в выдаче градостроительных планов земельных участков с кадастровыми номерами [76:23:022013:829](#), [76:23:022013:830](#), [76:23:022013:831](#), [76:23:022013:832](#), [76:23:022013:833](#), [76:23:022013:834](#) ООО «Калужский домостроительный комбинат» приводит к ограничению конкуренции путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом на рынке строительства, **что свидетельствуют о наличии признаков нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите**

конкуренции.

На основании изложенного в соответствии статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Ярославское УФАС России предупреждает департамент градостроительства мэрии города Ярославля о необходимости совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения, а именно: повторно рассмотреть заявления ООО «Калужский домостроительный комбинат» о выдаче

градостроительных планов земельных участков с кадастровыми номерами [76:23:022013:829](#), [76:23:022013:83_0](#), [76:23:022013:83_1](#), [76:23:022013:832](#), [76:23:022013:83_3](#), [76:23:022013:83_4](#) с учетом положений законодательства, действовавшего на дату принятия решения об отказе в выдаче ГПЗУ, то есть 21.09.2021 года.

Перечисленные действия следует совершить в срок **не позднее «21» января 2022** года, о выполнении предупреждения сообщить в Ярославское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 указанной статьи в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель Управления
Паутов

И.Г.

