

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 014/01/15-1606/2023 О НАРУШЕНИИ

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

« 10 » ноября 2023 года

г. Якутск

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства *** на основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) № 107/23 от 03.11.2023 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № 014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства и в соответствии с частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

УСТАНОВИЛ:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), Якутское УФАС России рассмотрев заявление ООО «Специализированный застройщик номер один» от 13.04.2023 №32 (вх. №5292/23 от 13.06.2023) на действия (бездействие) Окружной администрации ГО «город Якутск», которые содержат признаки нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Согласно доводам заявления ООО «Специализированный застройщик номер один» указывает, что при издании распоряжения №2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «Б3», согласно которому – часть Б3 квартала ГО «город Якутск» площадью 29 407,08 кв. м подлежала комплексной застройке.

Границы территории комплексного развития были определены в Приложении №1 к указанному распоряжению.

Перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию был определен в Приложении №5 к указанному распоряжению и состоит из 24 земельных участков.

Между тем ООО «Специализированный застройщик номер один» указало, что при детальном изучении границ территории подлежащей застройке, выявлено что два участка расположены за пределами границ территории, подлежащей комплексному развитию, и 5 участков расположенных в пределах границ территории, подлежащей комплексному развитию, не учтен и не включен в распоряжение и не оценен для включения в общую сумму рыночной стоимости.

Отношения, связанные с осуществлением комплексного развития территории, регулируются главой 10 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ).

В соответствии с частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

Согласно части 10.2 статьи 45 ГрК РФ в случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

Подпунктом 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ предусмотрено, что комплексное развитие незастроенной территории является одним из видов комплексного развития территории, и предполагает комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц.

При этом, частью 8 статьи 65 ГрК РФ не установлен запрет на включение указанных в пунктах 1 - 4 этой части земельных участков в границы территории комплексного развития жилой застройки, а установлен запрет на изъятие таких земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (за некоторыми исключениями, установленными в пунктах 1 и 3 этой части). Это означает, что приобретение прав на такие земельные участки и (или) объекты недвижимости в целях реализации КРТ жилой застройки может осуществляться в рамках иных гражданско-правовых отношений.

Частью 8 статьи 66 ГрК РФ определены этапы процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной:

- 1) принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование;
- 2) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории за исключением ряда случаев;
- 3) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории за исключением ряда случаев;
- 4) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;
- 5) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;
- 6) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории.

Согласно части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о комплексном развитии территории включаются:

- 1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- 2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;
- 3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;
- 4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;
- 5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса;
- 6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);
- 7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Согласно пункту 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решение о комплексном развитии территории включаются основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 ГрК РФ.

К решению о комплексном развитии территории прилагается схема и перечень координат характерных точек границ подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки с указанием границ частей такой территории и этапов (очередности) реализации указанного решения в отношении таких частей территории, установленные решением о КРТ жилой застройки.

Внешний контур границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с учетом требования о расположении такой территории в границах одной планировочной структуры установлены:

- по границам планировочной структуры;
- по границам территориальных зон;

10	14:36:1050023:173/14:36:105016:4256	Под многоквартирный жилой дом	448 +/- 4/ 349+/-4	3757564,16/ 2927209,58	Губина	27/1	зарегистрированных правах, отсутствуют / Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
11	-	-	-	-	Губина	29/1	-
12	14:36:105016:4265	Под многоквартирный дом	265+/-4	2222666,3	Богатырева	5	Данные отсутствуют
13	14:36:105016:23	Под торговый павильон	38	-	Богатырева	5Б	Данные отсутствуют
14	14:36:105016:4270	Под многоквартирный дом	358+/-4	3002696,36	Богатырева	7	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
15	14:36:105016:190	Для размещения индивидуальных гаражей	50	774519,00	Губина	-	Частная собственность
16	14:36:105016:13	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	25	387259,50	Губина	25/1Г	Частная собственность
17	14:36:105016:192	-	27	226460,34	Губина	25/1Г	Частная собственность
18	14:36:105016:173	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	25	387259,50	Губина	25/1Г	Иные права
19	14:36:105016:172	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	28	433730,64	Губина	25/1Г	Иные права
20	14:36:105016:176	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	24	371769,12	Губина	25/1Г	Иные права
21	14:36:105016:171	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	106	1641980,28	Губина	25/1Г	Иные права
22	14:36:105016:174	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	25	387259,50	Губина	25/1Г	Иные права
		Для размещения					

23	14:36:105016:178	и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства для размещения индивидуальных гаражей	27	418240,26	Губина	25/1Г	Иные права
24	14:36:105016:175	хозяйства для размещения индивидуальных гаражей	35	542163,30	Губина	25/1Г	Частная собственность

Распоряжением Окружной администрации города Якутска от 09 августа 2023 года №1380р «О внесении изменений в распоряжение окружной администрации города Якутска от 29 декабря 2022 года №2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» (далее - Распоряжение №1380р), внесены изменения в распоряжение №2994р и изложены в приложении №5 к настоящему распоряжению, именно включены следующие участки:

№	Кадастровый номер	Вид использования участка по документу	Площадь кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Улица	Дом	Титул права
25	14:36:105016:69	Под гараж	23,94	71230,83	Губина		Частная собственность
26	14:36:105016:177	Под гараж	24	71356,93	Губина		Частная собственность
27	14:36:105016:4261	Под многоквартирный жилой дом	624+/-5	3090286,7	Губина	25/1	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
28	14:36:105016:224	Под многоквартирный жилой дом	2174+/-5	10816209,39	Губина	29/2	Частная собственность
29	14:36:000000:227144	Земли населенных пунктов	25367+/-60	17861449,67	Губина		Земля общего пользования

Между тем, Якутским УФАС России проанализированы границы части квартала «53» ГО «город Якутск», и при изучении схемы расположения территории комплексного развития и земельных участков кадастрового плана территории квартала 14:36:105016/14:36:000000, сведений ЕГРН о земельных участках, Распоряжения №2994р и Распоряжения №1380р установлено следующее.

Согласно заключению Отделения по Республике Саха (Якутия) Восточно-Сибирского филиала Публично-правовой компании «Роскадастр» от 03 июля 2023 года №Ф-2451/254 установлено, что в Распоряжении №2994р отсутствуют сведения о земельном участке, расположенном в границах территории, подлежащей комплексному развитию, а именно о земельном участке, назначение – под трансформаторную подстанцию, кадастровый номер: 14:36:105023:226 и о земельном участке, назначение – под трансформаторную подстанцию, кадастровый номер: 14:36:105023:184, о земельном участке, назначение – под газопровод, кадастровый номер: 14:36:105023:4499 не соответствует требованиям части 1 статьи 67 ГрК РФ.

Якутским УФАС России также установлено, что земельный участок, который включен Распоряжением №2994р в перечень земельных участков, подлежащих комплексному развитию, находится за пределами границы такой территории, а именно включены сведения о земельном участке, назначение – под торговый павильон, адрес: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), улица Богатырева, д. 5Б, кадастровый номер: 14:36:105016:23.

Более того, согласно пункту 1 и 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ решение о комплексном развитии территории должно содержать сведения о местоположении, площади и границах территории подлежащей комплексному развитию и перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

Указанная норма не содержит исключений в части указания информации об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Соответственно, в таком решении подлежит отображению информация обо всех объектах капитального строительства, в том числе, являющихся линейными объектами, а также объектами незавершенного строительства.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается соперничество

хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке, соглашениями между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В пункте 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» отмечено, что антимонопольному контролю в соответствии со статьей 15 Закона о защите конкуренции подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий.

Распоряжение №329р принято в том числе на основании Распоряжения №2994р.

Принятие Администрацией решения о комплексном развитии территории с нарушением требований градостроительного законодательства может создать препятствия хозяйствующим субъектам при реализации комплексного развития незастроенной территории, а также привести к проведению на основании такого решения конкурентных процедур на право заключения соответствующего договора с нарушением порядка их проведения.

Основанием проведения аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» является Распоряжение Окружной администрации города Якутска от 03 марта 2023 года № 329р «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» (далее – Распоряжение №329р).

На основании вышеизложенного, действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска, выразившиеся в неуказании в Распоряжении Окружной администрации города Якутска от 29 декабря 2022 года № 2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» сведений, предусмотренных пунктами 2 и 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ, и включении в Распоряжение №2994р сведений, которые не могут быть внесены, могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки и содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с выявлением в действиях Окружной администрации города Якутска признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции выдало предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с Предупреждением о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства от 05.09.2023 №ИА/3827/23 Окружной администрации города Якутска в срок, не превышающий 40 календарных дней с даты получения настоящего предупреждения, необходимо устранить причины и последствия указанных действий путем: принятия решения о внесении изменений в акт, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно в Распоряжение Окружной администрации города Якутска от 29.12.2022 № 2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск», в части включения земельных участков, которые находятся в границах квартала «53» (кадастровый номер: 14:36:105023:226; кадастровый номер: 14:36:105023:184; кадастровый номер: 14:36:105023:4499) и исключения земельных участков, которые находятся за пределами границ квартала «53» (кадастровый номер: 14:36:105016:23).

Между тем, Окружная администрация города Якутска не исполнила выданное Предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства от 05.09.2023 №ИА/3827/23 в установленные сроки.

Письмом от 02.11.2023 №752/РТ (вх. 11487/23 от 03.11.2023) Окружная администрация города Якутска сообщила, что в производстве Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) находится на рассмотрении дело №А58-8210/2023 по исковому заявлению ООО «Специализированный застройщик номер один», где указаны аналогичные обстоятельства, отраженные в Предупреждении о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства от 05.09.2023 №ИА/3827/23.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок, при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства, антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для исполнения предупреждения.

На основании изложенного, в соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Якутским УФАС России издан приказ от 03.11.2023 №107/23 о возбуждении дела № 014/01/15-1606/2023 и создании комиссии по рассмотрению

дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Окружной администрации города Якутска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

С учетом вышеизложенного, руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

О П Р Е Д Е Л И Л:

1. Назначить дело № 014/01/15-1606/2023 к рассмотрению на **«01» декабря 2023 года в 15 часов 00 минут**, по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 22, каб. 213, вход со стороны ул. Поляркова;
2. Привлечь к участию в деле № 014/01/15-1606/2023 в качестве заявителя общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер один» (677008, Республика Саха (Якутия), город Якутск, Сергеляхское 10 км шоссе, дом 23/21А, ИНН 1435350669, КПП 143501001).
3. Привлечь к участию в деле № 014/01/15-1606/2023 в качестве ответчика в отношении Окружной администрации города Якутска (677000, Республика Саха (Якутия), город Якутск, проспект Ленина, д. 15, ИНН 1435133907, КПП 143501001).
3. Окружной администрации города Якутска на основании части 1 статьи 25 и части 5 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» надлежит **в срок до 27.11.2023**, представить в адрес Якутского УФАС России: письменный отзыв по обстоятельствам дела.

Письменные пояснения, заявления, ходатайства, иные документы необходимо заблаговременно направить по адресу электронной почты: to14@fas.gov.ru (продублировать на почту to14-***@fas.gov.ru).

*Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ, **непредставление или несвоевременное представление** в федеральный антимонопольный орган **сведений (информации)**, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, **влечёт наложение административного штрафа на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей, на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.***

Наложение административного наказания не освобождает от обязанности предоставления в антимонопольный орган запрашиваемых документов (информации).

Для участия в дистанционном рассмотрении дела лицам, участвующим в деле, необходимо пройти по ссылке для входа в конференцию: <https://fas1.tconf.rt.ru/c/2257752180> и выполнить действия в соответствии с руководством для участника сеанса видеоконференцсвязи.

В целях соблюдения процессуальных требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части порядка рассмотрения дел, лицам, участвующим в деле, посредством электронной почты необходимо заблаговременно направить в Якутское УФАС России документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении дела, а также документы и информацию, которые участники дела обязаны или вправе представить на рассмотрение дела.