

уведомление о поступлении жалобы

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «ЗСЖБ № 6-Новосибирск» (далее – ООО «ЗСЖБ № 6-Новосибирск») (вх. № 20827/23 от 07.11.2023 г.) на действия администрации г. Оби Новосибирской области 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 (выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) (кадастровый номер объекта незавершенного строительства <...>, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <...>, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Геодезическая, между домами № 72 и № 61).

*Заявитель сообщает следующее.*

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие), в том числе 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 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.

Согласно части 6 статьи 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства может включать в себя, в том числе мероприятие по выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, а именно 967 мероприятие Исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых 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).

Таким образом, Заявителем обжалуются действия Администрации г. Оби Новосибирской области при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия, предусмотренного пунктом 967 Исчерпывающего перечня, в части предъявления к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

14 декабря 2021 года состоялся аукцион по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером <...>, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <...>, местоположение: Новосибирская область, г. Обь, ул. Геодезическая, между домами № 72 и № 61.

На основании протокола проведения аукциона и об определении победителя аукциона по продаже объекта незавершенного строительства от 14.12.2021 года, победителем признано Общество с ограниченной ответственностью «ЗСЖБ № 6-Новосибирск» (ИНН 5402065494, ОГРН 1215400008306).

В соответствии с абз 2 п. 9 «Извещения об открытом аукционе по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером <...>, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <...>, местоположение: Новосибирская область, г. Обь, ул. Геодезическая, между домами № 72 и № 61» победителю аукциона, после государственной регистрации права собственности на приобретенный объект незавершенного строительства в соответствии с подпунктом 1 пункта 5 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, необходимо заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, проект которого с указанием всех условий такого договора являлся приложением к вышеуказанному извещению.

11.01.2022 года был заключен договор №1/1-22а от права аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (далее по тексту - договор аренды), проект которого с указанием всех условий такого договора являлся приложением к аукционной документации.

Вышеуказанный договор был заключен на основании Постановления Администрации города Оби Новосибирской области №1192 от 29.12.2021 года «О предоставлении в аренду для завершения строительства ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск» земельного участка с кадастровым номером <...> (далее по тексту - Постановление).

В Постановлении указано, что земельный участок предоставляется в аренду без проведения торгов сроком на три года, на основании п.п. 10 п. 2 ст. 39.6, п.п. 1 п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, т.е. земельный участок был предан в аренду без торгов для завершения строительства собственнику объекта незавершенного строительства.

После заключения договора аренды ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск» обратилось в Администрацию г. Оби за продлением разрешения на строительство объекта, а также за период строительства неоднократно вносило изменения в разрешение на строительство.

05 сентября 2023 года ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск» было получено заключение № 182 о соответствии построенного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ требованиям проектной документации, утвержденное приказом инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области от 05 сентября 2023 года № 283-н.

12.10.2023 года ООО «ЗСЖБ №6 - Новосибирск» обратилось с заявлением на ввод объекта в эксплуатацию «Молодежный жилищный комплекс по ул. Геодезическая Новосибирская область, г. Обь Жилой дом № 2».

19.10.2023 года ООО «ЗСЖБ №6 - Новосибирск» было получено уведомление об отказе в выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию № 11393/69-Исх.

В качестве оснований для отказа в выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию были указаны следующие основания:

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству – отсутствие благоустройства прилегающей территории.

Податель жалобы считает, что отказ в выдаче на ввод объекта в эксплуатацию является незаконным, а государственная услуга по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: «Молодежный жилищный комплекс по ул. Геодезическая Новосибирская область г. Обь Жилой дом № 2» не оказана Администрацией города Оби Новосибирской области без достаточных к тому оснований.

Частью 6 статьи 55 ГрК РФ определен перечень обстоятельств, являющихся основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к которым относятся: 1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи; 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории; 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство; 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Благоустройство прилегающей территории многоквартирного жилого дома осуществляется на основании, разработанной проектной документации, по которой получено положительное заключение экспертизы. В составе проектной документации на объект: «Молодежный жилищный комплекс по ул. Геодезическая Новосибирская область г. Обь Жилой дом № 2» имеется Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка», в котором на странице 12 указаны границы благоустройства прилегающей территории многоквартирного жилого дома. Выполнение работ по благоустройству территории и соответствие этих работ проектной документации подтверждено заключением № 182 о соответствии построенного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ требованиям проектной документации, утвержденное приказом инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области от 05 сентября 2023 года № 283-н. Другими словами,

благоустройство прилегающей территории многоквартирного жилого дома выполнено в строгом соответствии с проектной документацией на объект, и в связи с этим отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании отсутствия благоустройства прилегающей территории является незаконным и необоснованным.

Кроме того, вышеуказанное основание к отказу в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусмотрено действующим градостроительным законодательством Российской Федерации, т.е. в уведомлении об отказе не указано на основании какого документа было выявлено несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству.

ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск» может лишь предполагать, что т.к. земельный участок для размещения объекта капитального строительства не сформирован, то по мнению Администрации г. Оби Новосибирской области заявитель должен произвести благоустройства прилегающей территории к прилегающей территории многоквартирного дома, но данный подход Администрации города Оби не основан на нормах материального права.

Необходимо отметить, что как уже ранее упоминалось договор аренды был заключен для достройки определенного объекта незавершенного строительства, приобретенного ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск» на торгах, на сегодняшний день этот объект достроен и по всем параметрам соответствует проектной документации, и ООО «ЗСЖБ № 6 - Новосибирск» не имеет каких-либо правовых оснований для размещения других объектов капитального строительства на вышеуказанном земельном участке.

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с технико-экономическими показателями земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства (п. 6 Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (стр. 7)) площадь участка в границах благоустройства для размещения многоквартирного жилого дома составила 0,5496 Га, соответственно в вышеуказанных границах застройщиком было выполнено благоустройство прилегающей территории многоквартирного жилого дома, не смотря на то, что общая площадь земельного участка с кадастровым номером <...> составляет 15756 кв.м., т.е. 1,57 Га.

Пунктом 5 части 1 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев,

установленных федеральными законами. Согласно пунктам 1 и 2 статьи 271

Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник здания или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования частью земельного участка, необходимой для эксплуатации этого здания.

В соответствии с правовым подходом, сформулированным в пункте 24 Обзора практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017, предоставление уполномоченным органом государственной власти в собственность хозяйствующему субъекту земельного участка, на котором расположен объект недвижимости данного субъекта, площадью большей, чем это обусловлено объективными потребностями, без проведения публичных торгов является нарушением законодательства о защите конкуренции.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, очевидным является тот факт, что земельный участок под многоквартирным домом в данном случае не сформирован, однако формирование земельного участка под размещение многоквартирного жилого дома не является обязанностью застройщика.

В соответствии с частью 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее по тексту - Вводный закон) образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия,

предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Частью 4.1 статьи 16 Вводного закона установлено, что образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12736/12 указано следующее.

Поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция (пункты 4.2, 4.3 постановления N 12-П).

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://www.novosibirsk.fas.gov.ru).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия,

действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного **администрации г. Оби Новосибирской области** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 14.11.2023 года** включительно документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **16.11.2023 года в 13-30 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган

возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: [<...>](#) и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте [to54@fas.gov.ru](mailto:to54@fas.gov.ru).

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту [to54@fas.gov.ru](mailto:to54@fas.gov.ru) документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 9, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.

#### Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.