

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-459/2024 по результатам рассмотрения жалобы ООО ДСК  
«Искра»  
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации  
проекта  
по строительству объекта капитального строительства

14 августа 2024 года 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: представителей ООО ДСК «Искра» <...>, <...>, действовавших на основании доверенности от 23.07.2024; представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга <...>, действовавшей на основании доверенности от 29.12.2023 № 05-22-49852/23-0-0, рассмотрев жалобу ООО ДСК «Искра» на акты, действия (бездействие) Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга при осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО ДСК «Искра» (далее – Общество) от 24.07.2024 № б/н, направленная письмом Санкт-Петербургского УФАС России от 29.07.2024 № 78/19629/24 (вх. от 29.07.2024 № 125506-М/24), на акты и (или) действия (бездействие) Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет).

Согласно доводам жалобы Комитет неправомерно предъявляет к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при реализации проекта по строительству

объекта капитального строительства: «Спортивный комплекс», расположенный на земельном участке, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, пр. Луначарского, участок 1 (севернее дома 7, корпус 1, литера А по проспекту Луначарского), кадастровый номер 78:36:0005512:1032 (далее – Объект, Участок соответственно).

В соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), 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.

Согласно статье 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства включает в себя в том числе мероприятие по присвоению адреса объекту адресации.

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются акты и (или) действия (бездействие) Управления, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по присвоению адреса объекту адресации, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 656 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.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

Согласно жалобе, Обществом в Комитет направлено заявление о присвоении Объекту, находящемуся на Участке, предоставленном Заявителю в аренду из собственности г. Санкт-Петербурга, адреса.

Письмом Комитета от 08.07.2024 № 05-26-28744/24-0-0 Заявителю направлено решение об отказе в присвоении объекту адресации адреса, в связи со следующим:

1) с заявлением о присвоении адреса объекту адресации обратилось ненадлежащее лицо (на основании подпункта «а» пункта 40 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от от 19.11.2014 № 1221 (далее – Правила № 1221));

2) по договору аренды Участка от 20.08.2018 № 02/ЗКС-10467 имеется задолженность ООО ДСК «Искра» по арендной плате перед Комитетом.

1. Согласно доводам жалобы строительство Объекта фактически завершено, при этом Объект не введен в эксплуатацию.

Общество также пояснило, что оно находится на этапе получения заключения о соответствии построенного объекта указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ требованиям проектной документации (далее – ЗОС). Для целей получения ЗОС Обществу необходимо ввести в эксплуатацию лифт, находящийся в Объекте, при этом для введения лифта в эксплуатацию требуется наличие у Объекта адреса.

Вместе с тем Заявитель отмечает, что Общество, являясь застройщиком Объекта, является также и его собственником в силу положений статей 130, 131, 287.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в связи с чем имеет право на подачу заявления о присвоении адреса.

Кроме того, Заявитель указывает, что в целях присвоения адреса, к заявлению о присвоении Объекту адреса, было приложено разрешение на строительство Объекта, так как на основании в том числе разрешения на строительство уполномоченными органами принимается решение о присвоении объектам, строительство которых не завершено, адреса.

В соответствии с пояснениями Комитета заявитель не является собственником Объекта, а разрешение на строительство является одним из документов, на основании которого уполномоченными органами принимается решение о присвоении объектам адресации адреса, при этом разрешение на строительство не наделяет лицо, которому оно выдано, вещными правами на строящийся объект.

Комитет также указывает, что разрешение на строительство не подтверждает, что объект, строительство которого не завершено, является объектом недвижимости.

Соответственно в целях присвоения Объекту адреса и определения Объекта как недвижимой вещи необходимо первоначально осуществить государственный кадастровый учет Объекта.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 ГК РФ объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Исходя из положений статьи 51 ГК РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 ГК РФ.

Так, частью 17 статьи 51 ГК РФ поименованы случаи, в которых выдача разрешения на строительство не требуется.

Порядок присвоения, изменения и аннулирования адресов, включая требования к структуре адреса, и перечень объектов адресации установлен Правилами № 1221.

Согласно пункту 5 Правил № 1221 объектом адресации являются:

- здание (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено;
- сооружение (за исключением некапитального сооружения и линейного объекта), в том числе строительство которого не завершено;
- земельный участок (за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на них объектов капитального строительства);
- помещение, являющееся частью объекта капитального строительства;
- машино-место (за исключением машино-места, являющегося частью некапитального здания или сооружения).

В соответствии с пунктом 27 Правил № 1221 заявление о присвоении

объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса подается собственником объекта адресации по собственной инициативе либо лицом, обладающим одним из следующих вещных прав на объект адресации:

- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненно наследуемого владения;
- право постоянного (бессрочного) пользования.

При этом Объект находится на Участке, предоставленном Заявителю в аренду из собственности г. Санкт-Петербурга.

Пунктом 34 Правил № 1221 установлен перечень документов, на основании которых уполномоченными органами принимаются решения о присвоении объекту адресации адреса или аннулирование его адреса:

- правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на объект (объекты) адресации (в случае присвоения адреса зданию (строению) или сооружению, в том числе строительству которых не завершено);
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, следствием преобразования которых является образование одного и более объекта адресации (в случае преобразования объектов недвижимости с образованием одного и более новых объектов адресации);
- разрешение на строительство объекта адресации (при присвоении адреса строящимся объектам адресации);
- схема расположения объекта адресации на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае присвоения земельному участку адреса);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, являющемся объектом адресации (в случае присвоения адреса объекту адресации, поставленному на кадастровый учет);
- решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение (в случае присвоения помещению адреса, изменения и аннулирования такого адреса вследствие его перевода из жилого

помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение);

– акт приемочной комиссии при переустройстве и (или) перепланировке помещения, приводящих к образованию одного и более новых объектов адресации (в случае преобразования объектов недвижимости (помещений) с образованием одного и более новых объектов адресации);

– выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, который снят с государственного кадастрового учета, являющемся объектом адресации (в случае аннулирования адреса объекта адресации по основаниям, указанным в подпункте «а» пункта 14 Правил № 1221);

– уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений по объекту недвижимости, являющемся объектом адресации (в случае аннулирования адреса объекта адресации по основаниям, указанным в подпункте «а» пункта 14 Правил № 1221).

Согласно пункту 35 Правил № 1221 уполномоченные органы запрашивают документы, указанные в пункте 34 Правил № 1221, в органах государственной власти, органах местного самоуправления, органах публичной власти федеральной территории и подведомственных государственным органам, органам местного самоуправления или органам публичной власти федеральной территории организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы.

При этом, как установлено в вышеуказанном пункте, заявители (представители заявителя) при подаче заявления вправе приложить к нему в том числе правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельный участок, на котором расположены указанное здание (строение), сооружение (в случае, если объектом адресации являются здания (строения) или сооружения, строительство которых не завершено); разрешение на строительство объекта адресации (при присвоении адреса строящимся объектам адресации), если такие документы не находятся в распоряжении органа государственной власти, органа местного самоуправления, органа публичной власти федеральной территории либо подведомственных государственным органам, органам местного самоуправления или органам публичной власти федеральной территории организаций.

Так, Обществом к заявлению о присвоении Объекту адреса в инициативном порядке приложены договор аренды Участка от 20.08.2018 № 02/ЗКС-10467 и разрешение на строительство Объекта от 23.03.2021 №

78-003-0503-2021.

В соответствии со статьей 287.1 ГК РФ право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у лица, которому находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен для создания соответствующей недвижимой вещи, если ГК РФ, другим законом или договором не предусмотрено иное.

Вместе с тем Комитетом не доказана необходимость постановки объекта на кадастровый учет в целях присвоения объекту адреса, соответственно Комитетом были предъявлены требования к Заявителю, документам и информации, не установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

2. Согласно доводам Общества наличие задолженности по арендной плате, установленной договором аренды, не является основанием для отказа в присвоении объекту адреса.

Комитетом пояснено, что информация о наличии задолженности по арендной плате, установленной договором аренды, не является основанием отказа, а Правила № 1221 не устанавливают запрет на указание в решении об отказе в присвоении адреса объекту адресации какой-либо иной дополнительной информации.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 42 Правил № 1221 форма решения об отказе в присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса устанавливается Министерством финансов Российской Федерации.

Приказом Минфина России от 11.12.2014 № 146н установлена форма решения об отказе в присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса.

Согласно пункту 40 Правил № 1221 в присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса может быть отказано в случаях, если:

- с заявлением о присвоении объекту адресации адреса обратилось лицо, не указанное в пунктах 27 и 29 Правил № 1221;
- ответ на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для присвоения объекту адресации адреса или аннулирования его адреса, и соответствующий

документ не был представлен заявителем (представителем заявителя) по собственной инициативе;

– документы, обязанность по предоставлению которых для присвоения объекту адресации адреса или аннулирования его адреса возложена на заявителя (представителя заявителя), выданы с нарушением порядка, установленного законодательством Российской Федерации;

– отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса или аннулирования его адреса, указанные в пунктах 5, 8 - 11 и 14 - 18 Правил № 1221.

Таким образом, перечень оснований, поименованный в пункте 40 Правил № 1221 является исчерпывающим, при этом в указанном перечне отсутствует основание в части наличия у лица задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 41 Правил № 1221 решение об отказе в присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса должно содержать причину отказа с обязательной ссылкой на положения пункта 40 Правил № 1221, являющиеся основанием для принятия такого решения.

При этом форма решения об отказе в присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса не предусматривает место для изложения какой-либо иной дополнительной информации, помимо места для указания на причины отказа с обязательной ссылкой на положения пункта 40 Правил № 1221.

Учитывая изложенное, Комитетом предъявлены требования к Заявителю, документам и информации, не установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Таким образом, довод жалобы обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО ДСК «Искра» на акты и (или) действия (бездействие) Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, выразившиеся в предъявлении 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, обоснованной.

2. Выдать Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга 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.