

## РЕШЕНИЕ

### ПО ДЕЛУ № 04/01/15-378/2023 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«22» ноября 2023 г. г. Москва

Комиссия Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению дела

№ 04/01/15-378/2023 о нарушении антимонопольного законодательства в составе (далее – Комиссия ФАС России):

председатель Комиссии:

<...>;

члены Комиссии:

<...>;

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев дело № 04/01/15-378/2023 по признакам нарушения городской

Думой муниципального образования город Новороссийск (ИНН 2315022058,

ОГРН 1072315002869, адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск,

ул. Советов, д. 18) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании:

- <...> – представителя ООО «СЗ «Строй-Ресурс» доверенность (доверенность от 09.03.2023 № б/н);

- <...> – представителя городской Думы муниципального образования город Новороссийск (доверенность от 11.07.2023 № б/н),

УСТАНОВИЛА:

В ФАС России поступила жалоба (вх. от 24.03.2023 № 43667/23) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой ООО «СЗ «Строй- Ресурс» обжаловало отказы от 10.02.2023 № 08.03-1.3-1176/23, № 08.03-1.3-1177/23 Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее — Уполномоченный орган) в выдаче разрешения на строительство двух взаимосвязанных объектов капитального строительства (жилой комплекс, многоэтажная автостоянка данного жилого комплекса) (далее – Жалоба).

В обоих отказах Уполномоченным органом указано следующее замечание, ставшее основанием выданных отказов.

Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241, решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322 на территории муниципального образования город Новороссийск приостановлена выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением случаев, указанных в пункте 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.12.2014 № 439 (далее – Правила землепользования и застройки), в том числе, случая выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории.

Сославшись на отсутствие договора о комплексном развитии территории, Уполномоченный орган выдал отказы на строительство обоих объектов капитального строительства.

При этом в соответствии с частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» отказывают в выдаче разрешения на строительство:

- при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ;
- несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка;
- в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- в случае, предусмотренном частью 11.1 статьи 51 ГрК РФ, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является также поступившее от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, заключение о несоответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства;
- в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства планируются на территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство также является отсутствие документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории.

Иных оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, а также оснований для приостановления выдачи разрешения на строительство, действующим законодательством не предусмотрено.

Аналогичная позиция изложена в письме Минстроя России от 10.04.2023 № 52299-М/23, которое указывает, что основания для отказа в выдаче разрешения на строительство установлены статьей 51 ГрК РФ, иных оснований в действующем законодательстве не предусмотрено.

Таким образом, принятый акт противоречит положениям ГрК РФ, предусматривая невозможность для застройщика получения разрешения на строительство, без заключения договора комплексного развития территории.

Так, в рамках рассмотрения жалобы были выявлены признаки нарушения

городской Думой муниципального образования город Новороссийск части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в закреплении в Правилах землепользования и застройки положения, которым на территории муниципального образования город Новороссийск приостановлена выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения.

В связи с изложенным городской Думе муниципального образования город Новороссийск на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции выдано предупреждение ФАС России от 25.05.2023 № МШ/40883/23 (далее – Предупреждение) о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и выразились в закреплении в Правилах землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск положения, которым на территории муниципального образования город Новороссийск приостановлена выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, путем исключения из действующей редакции Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск части 6 статьи 18 в срок до 01.07.2023 и сообщить о выполнении предупреждения в ФАС России в течении трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение в указанный срок городской Думой муниципального образования город Новороссийск исполнено не было.

Вместе с тем письмом от 04.07.2023 № 100997-ЭП/23 городская Дума муниципального образования город Новороссийск уведомила ФАС России о несогласии с выданным Предупреждением и обращении в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании Предупреждения недействительным.

При этом определением Арбитражного суда города Москвы от 07.09.2023 по делу № А40-151649/2023 городской Думе муниципального образования город Новороссийск отказано в удовлетворении ходатайства о принятии обеспечительных мер в виде приостановления действия Предупреждения.

В связи с неисполнением Предупреждения и неустранением нарушения на основании с части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции

приказом ФАС России от 09.08.2023 № 529/23 возбуждено дело № 04/01/15-378/2023 по признакам нарушения городской Думой муниципального образования город Новороссийск части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (далее – Дело).

Определением ФАС России от 23.08.2023 № 04/67648/23 о назначении Дела

к участию в рассмотрении Дела в качестве заявителя привлечено ООО «СЗ «Строй-Ресурс», в качестве ответчика – городская Дума муниципального образования город Новороссийск.

В ходе рассмотрения Дела на основании определений ФАС России от 08.09.2023, от 26.09.2023, от 12.10.2023 Комиссией ФАС России принимались решения об отложении рассмотрения Дела.

Определением ФАС России от 08.09.2023 № 04/72796/23 об отложении рассмотрения Дела у городской Думы муниципального образования город Новороссийск была запрошена следующая информация:

- письменные пояснения с нормативным обоснованием и приложением подтверждающих документов о полномочиях городской Думы муниципального образования город Новороссийск приостановить пунктом 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки выдачу разрешений на строительство, за исключением установленных пунктом 6 статьи 18 данной статьей случаев;

- письменные пояснения с нормативным обоснованием решения о приостановлении выдачи разрешений на строительство на территории муниципального образования город Новороссийск, за исключением случаев, указанных в пункте 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки;

- письменные пояснения с нормативным обоснованием содержания пункта 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки, а именно содержится ли в данном пункте запрет на выдачу разрешений на строительство, за исключением установленных данным пунктом случаев.

Городской Думой муниципального образования город Новороссийск во исполнение определения ФАС России от 08.09.2023 № 04/72796/23 письмом

от 25.09.2023 № б/н (вх. от 25.09.2023 № 145535-ЭП/23) были представлены письменные пояснения по Делу (далее – Пояснения), в которых указано, что, по мнению городской Думы муниципального образования город

Новороссийск, Предупреждение выдано незаконно, в связи с чем Предупреждение обжалуется в Арбитражном суде города Москвы.

При этом Комиссией ФАС России учтено, что решением Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2023 по делу № А40-151649/2023 городской Думе муниципального образования город Новороссийск отказано в удовлетворении требований о признании недействительным Предупреждения (не вступило в законную силу на дату принятия настоящего решения).

В Пояснениях также указано, что городская Дума муниципального образования город Новороссийск обладала полномочиями по принятию решения о приостановлении на территории муниципального образования город Новороссийск выдачи разрешений на строительство, а также отмечено, что пункт 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки был принят в соответствии с нормами федерального и регионального законодательства.

Вместе с тем в ходе заседания Комиссии ФАС России, состоявшегося 07.09.2023, представителем ООО «СЗ «Строй-Ресурс» поддержаны доводы, изложенные в Определении ФАС России от 23.08.2023 № 04/67648/23 о назначении Дела.

Комиссией ФАС России установлено, что впервые изменения в Правила землепользования и застройки, в части дополнения статьи 18 Правил землепользования и застройки пунктом 6, приостанавливающим выдачу разрешений на строительство выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением четырех, указанных в данном пункте случаев, были внесены решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241.

Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322 пункт 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки был дополнен пятым случаем-исключением.

Действующей редакцией пункта 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки предусмотрено, что на территории муниципального образования город Новороссийск приостанавливается выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

- выдачи уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции

объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- выдачи разрешений на строительство объектов блокированной жилой застройки;

- выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории;

- выдачи разрешений на реконструкцию существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах.

- строительства объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета.

При этом полномочия органа местного самоуправления по выдаче разрешения на строительство установлены статьей 51 ГрК РФ.

Как было установлено ранее, вышеуказанные основания для приостановления выдачи разрешений на строительство противоречат положениям статьи 51 ГрК РФ.

В соответствии с частями 1 и 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления осуществляют проверку проектной документации в том числе на соответствие градостроительным регламентам и принимает решение о выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче.

Частью 1 статьи 32 ГрК РФ установлено, что правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления или, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, местной администрацией, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 ГрК РФ.

Согласно статье 1 ГрК РФ, правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в котором устанавливаются

территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В соответствии с частью 1 статьи 30 ГрК РФ, правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Частью 2 статьи 30 ГрК РФ установлено, что правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила (устанавливаемые положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления, об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, о внесении изменений в правила землепользования и застройки, о регулировании иных вопросов землепользования и застройки);
- карту градостроительного зонирования (устанавливаемые границы территориальных зон, границы населенных пунктов, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства);
- градостроительные регламенты (устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, ограничения использования земельных



участков и объектов капитального строительства).

Таким образом, правила землепользования и застройки являются документом, содержащим виды разрешенного использования земельных участков, минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и не могут устанавливать положения, регламентирующие порядок выдачи разрешения на строительство, а также основания отказа в выдаче разрешения на строительство.

Учитывая изложенное, действующим градостроительным законодательством не предусмотрены полномочия органа местного самоуправления в части установления в правилах землепользования и застройки оснований отказа в выдаче разрешения на строительство, а также приостановления выдачи разрешения на строительство.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целью Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Действующим законодательством установлено, что получение разрешения на строительство осуществляется в порядке, установленном статьей 51 ГрК РФ.

Вместе с тем на территории города Новороссийск решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241, № 241, решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322 установлены ограничения по выдаче разрешений на строительство, не соответствующие положениям ГрК РФ.

Факт отказа по данным основаниям отражен в письмах Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск от 10.02.2023 № 08.03-1.3-1176/23, № 08.03-1.3-1177/23.

Учитывая изложенное, действие на территории города Новороссийск ограничений по выдаче разрешений на строительство, противоречащих градостроительному законодательству, препятствует свободе экономической деятельности, единству экономического пространства и

предъявляет требования  
к застройщикам, не предусмотренные законодательством.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» 20.10.2023 подготовлен и приобщен к материалам Дела аналитический отчет по результатам исследования состояния конкуренции на рынке жилищного строительства муниципального образования город Новороссийск.

По результатам исследования состояния конкуренции установлено, что рынок жилищного строительства на территории муниципального образования город Новороссийск является конкурентным.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции определены признаки ограничения конкуренции — 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 соглашением 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, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке

воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016, закрепленные в части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Таким образом, решения, принятые городской Думой муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241, от 22.11.2022 № 322 приостанавливающие выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, не соответствующие действующему градостроительному законодательству, привели (могли привести) к ограничению конкуренции на рынке жилищного строительства муниципального образования город Новороссийск.

В соответствии с положениями статьи 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссией принято заключение об обстоятельствах Дела от 27.10.2023 № 04/89425/23 (далее – Заключение), копия которого направлена лицам, участвующим в деле.

Согласно части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной

части решения по нему на заседании комиссии.

Представителем ООО «СЗ «Строй-Ресурс» письменные пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении, не представлены.

Вместе с тем в ходе заседания Комиссии ФАС России, состоявшегося 22.11.2023, представителем ООО «СЗ «Строй-Ресурс» поддержаны доводы, изложенные в Заключении.

Городской Думой муниципального образования город Новороссийск в адрес ФАС России направлены письменные пояснения (вх. от 22.11.2023 № 182890-ЭП/23) (далее – Возражения) в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении.

Согласно Возражениям, Жалоба не подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

Комиссия ФАС России считает довод несостоятельным ввиду следующего.

Жалоба не является предметом рассмотрения настоящего Дела, была рассмотрена ранее в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Так, статьей 18.1 Закона о защите конкуренции определяется порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия (бездействие) уполномоченных органов, связанных с нарушением порядка осуществления полномочий в области строительства и земельных отношений.

Согласно пояснительной записке к Федеральному закону от 13.07.2015 № 250-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции»

и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон

№ 250-ФЗ), которым введена данная процедура административного обжалования, необоснованные административные барьеры в сфере строительства и земельных отношений снижают активность входа на рынки новых участников, повышают непроизводственные издержки и создают условия для коррупции. В конечном итоге административные барьеры существенно замедляют развитие экономики Российской Федерации и снижают ее привлекательность для инвесторов.

При этом, в целях исключения дублирования функций антимонопольного органа и уполномоченных органов по досудебному обжалованию решений уполномоченных органов в области строительства и земельных отношений Законом № 250-ФЗ также внесены изменения в Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон № 210-ФЗ).

Так, согласно части 3.2 статьи 11.2 Закона № 210-ФЗ жалоба на решения и (или) действия (бездействие) уполномоченных органов при осуществлении

в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур в сферах строительства может быть подана такими лицами в порядке, установленном указанной статьей, либо

в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации, в антимонопольный орган.

Статья 11.2 Закона № 210-ФЗ относится к Главе 2.1 указанного федерального закона, регламентирующей досудебное (внесудебное) обжалование заявителем решений и действий (бездействия) уполномоченных органов.

Учитывая изложенное, процедура административного обжалования, предусмотренная статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции, представляет собой процедуру досудебного (внесудебного) обжалования заявителем решений

и действий (бездействия) уполномоченных органов.

Таким образом, в рамках полномочий антимонопольного органа, по результатам рассмотрения Жалобы ФАС России было принято решение признать её обоснованной и выдать Уполномоченному органу — Управлению архитектуры

и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск обязательное для исполнения предписание (исх. от 11.04.2023

№ 04/27476/23, № 04/27477/23).

Вместе с тем, как отмечалось ранее, в рамках рассмотрения Жалобы были выявлены признаки нарушения городской Думой муниципального образования город Новороссийск части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Так, согласно части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является:

- 1) поступление из государственных органов, органов местного самоуправления материалов, указывающих на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства (далее - материалы);
- 2) заявление юридического или физического лица, указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее - заявление);
- 3) обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства;
- 4) сообщение средства массовой информации, указывающее на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства;
- 5) результат проверки, при проведении которой выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства коммерческими организациями, некоммерческими организациями, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, государственными внебюджетными фондами.

Таким образом, в рамках настоящего Дела рассмотрению подлежат признаки нарушения городской Думой муниципального образования город Новороссийск части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которое привело (могло привести)

к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке жилищного строительства муниципального образования город Новороссийск.

Порядок рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства предусмотрен главой 9 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Дело рассматривается в порядке, предусмотренном главой 9 Закона о защите конкуренции, в рамках полномочий антимонопольного органа.

Как правомерно отмечено городской Думой муниципального образования город Новороссийск в Возражениях, для соответствующей квалификации действий (бездействия) как нарушения антимонопольного законодательства обязательно установление обстоятельств, подтверждающих реальные либо возможные последствия в виде ограничения конкуренции, создания определенных преимуществ и дискриминации на определенном товарном рынке, а также выявления причинной связи между принятым актом и (или) совершенными действиями и такими последствиями.

Между тем, как отмечалось ранее, действующим законодательством установлено, что получение разрешения на строительство осуществляется

в порядке, установленном статьей 51 ГрК РФ. Вместе с тем на территории города Новороссийск решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241, решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322 установлены ограничения по выдаче разрешений на строительство, не соответствующие положениям ГрК РФ, что препятствует свободе экономической деятельности, единству экономического пространства и предъявляет требования к застройщикам, не предусмотренные законодательством, тем самым создает определенную дискриминацию на рынке жилищного строительства для застройщиков, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории муниципального образования город Новороссийск, по сравнению с застройщиками, осуществляющими хозяйственную деятельность на территории других муниципальных образований.

При этом довод городской Думы муниципального образования город Новороссийск о наличии ограничений жилой застройки в производственных зонах, зонах объектов транспортной инфраструктуры, зоне специального назначения, зонах сельскохозяйственного использования и др., которым не дана оценка антимонопольным органом, не может быть принят Комиссией ФАС России во внимание, поскольку такие ограничения не являются предметом рассмотрения в рамках настоящего Дела.

Кроме того, Комиссия ФАС России считает возможным отметить, что, как было установлено ранее, правила землепользования и застройки являются документом, содержащим, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Полномочия органа местного самоуправления в части установления в правилах землепользования и застройки оснований отказа в выдаче разрешения на строительство, а также приостановления выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, соответствующего установленному правилами землепользования и застройки виду разрешенного использования земельного участка, не предусмотрены.

Учитывая изложенное, Комиссия, оценив доказательства и доводы,

представленные лицами, участвующими в деле, пришла к выводу, что в имеющихся материалах дела документов и сведений достаточно для рассмотрения дела по существу и принятия решения.

Таким образом, решением, принятым городской Думой муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241, решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322, приостанавливающими выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, не соответствующими действующему градостроительному законодательству, которые привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке жилищного строительства муниципального образования город Новороссийск нарушены положения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частями 1–4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения дела № 04/01/15-378/2023 отсутствуют.
2. Признать городскую Думу муниципального образования город Новороссийск нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем принятия решения городской Думой муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241, решения городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2022 № 322, приостанавливающих выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, не соответствующих действующему градостроительному законодательству, которые привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке жилищного строительства муниципального образования город Новороссийск.
3. Выдать городской Думе муниципального образования город Новороссийск обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.



Председатель комиссии:

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение 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.