

РЕШЕНИЕ

по делу 014/01/15-1606/2023 о прекращении производства по делу о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Якутск резолютивная часть оглашена «22» июля 2024 года

изготовлено в полном объеме «26» июля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела №014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

*** – заместитель руководителя — начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

Члены Комиссии:

*** – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия);

*** – старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия);

При участии в дистанционном режиме с использованием систем видеоконференцсвязи:

*** - представителя по доверенности от 19.07.2024 №б/н ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»;

*** - представитель Окружной администрации города Якутска в качестве слушателя в связи с истечением срока доверенности от 01.12.2023 №21.

Иные лица участвующие в деле не обеспечили участие в рассмотрении настоящего дела, уведомлены должным образом.

рассмотрев дело №014/01/15-1606/2023 по признакам нарушения Окружной администрации города Якутска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), Якутское УФАС России рассмотрено 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», указывающее на признаки нарушения части 1 статьи 15 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 «53», согласно которому – часть 53 квартала ГО «город Якутск» площадью 29 407,08 кв. м подлежала комплексной застройке.

По результатам рассмотрения указанных действий, Якутским УФАС России на основании части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, Окружной администрации города Якутска выдано предупреждение от 05.09.2023 №ИЛ/3827/23 в письменной форме о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно данному Предупреждению Окружной администрации города Якутска в срок, не превышающий 40 календарных дней с даты получения настоящего предупреждения, необходимо было 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 №ИЛ/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 Республике 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 №ИЛ/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 Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) № 107/23 от 03.11.2023 г. 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» и определения о назначении дела № 014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 10.11.2023 г. в отношении Окружной администрации города Якутска (677000, РС (Я), г. Якутск, пр. Ленина, д. 15, ИНН 1435133907) возбуждено дело № 014/01/15-1606/2023 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

К участию в деле в качестве заявителя привлечен:

- ООО «Специализированный застройщик номер один» (677008, РС (Я), г. Якутск, Сергеляхское шоссе 10 км, д. 23/21А, ИНН 1435350669).

Согласно определению о назначении дела № 014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 10.11.2023 г. рассмотрение дела № 014/01/15-1606/2023 было назначено на «01» декабря 2023 года в 15 часов 00 минут.

До начала рассмотрения настоящего дела 17.11.2023 г. от ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» поступило ходатайство о привлечении в качестве заинтересованного лица.

До начала рассмотрения настоящего дела 27.11.2023 г. от ***а поступило ходатайство о привлечении в качестве заинтересованного лица.

01.12.2023 г. от Окружной администрации города Якутска поступил отзыв по обстоятельствам дела о нарушении антимонопольного законодательства, согласно которому, Ответчик указывает, что территория, подлежащая комплексному развитию, определена в соответствии с требованиями ГрК РФ. Не усматривает ограничение конкуренции, просит прекратить производство по делу №014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

На рассмотрении настоящего дела, Заявитель и Ответчик поддержали письменные пояснения в полном объеме.

Определением о приостановлении рассмотрения дела №014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства от 13.09.2023 г. (исх. №ИЛ5777/23 от 05.12.2023) рассмотрение дела №014/01/15-1606/2023 приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу А58-8210/2023, а также данным определением в качестве третьих лиц привлечены:

- ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» (677005, РС (Я), г. Якутск, ул. Свердлова, д. 3/3, оф. 1, ИНН 11435245110);

- гражданка:***.

От ООО «Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» поступило ходатайство (исх. №370 от 13.06.2024) о возобновлении производства по делу №014/01/15-1606/2023 в связи с вступлением в законную силу решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) дела №А58-8210/2023.

В производстве Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) находилось дело А58-8210/2023 по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер один», общества с ограниченной ответственностью «Кинг-95» о признании к Окружной администрации города Якутска, Департаменту градостроительства и транспортной инфраструктуры Окружной администрации города Якутска и обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» об оспаривании результатов торгов по лоту №1 на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала №53 городского округа «город Якутск».

Определением о возобновлении рассмотрения дела №014/01/15-1606/2023 о нарушении антимонопольного законодательства от 18.06.2024 г. (исх. №АК/3269/24 от 19.06.2024) рассмотрение дела №014/01/15-1606/2023 возобновлено в связи с вступлением в законную силу судебного акта по делу А58-8210/2023 и назначено рассмотрение дела № 014/01/15-1606/2023 на «22» июля 2024 года в 15 часов 00 минут

Согласно решению Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 28.02.2024 г. по делу № А58-8210/2023 в иске отказано полностью.

Не согласившись с выводами суда первой инстанции изложенными в решении Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 28.02.2024 г. по делу № А58-8210/2023 ООО «Кинг-95» подало апелляционную жалобу.

Постановлением Четвертого арбитражного суда от 03.06.2024 г. по делу А58-8210/2023 решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 28.02.2024 г. по делу № А58-8210/2023 оставлено без изменения.

Постановление Четвертого арбитражного суда от 03.06.2024 г. по делу А58-8210/2023 вступило в силу 03.06.2024 г.

До начала рассмотрения настоящего дела от ООО СЗ «ЖСК» поступили возражения на жалобу исх. № 409 от 17.07.2024 (вх. №8633-ЭП/24 от 18.07.2024) согласно которым просит признать жалобу ООО «Специализированный застройщик номер один» необоснованной.

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 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, 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, 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.

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.

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;
- по границам земельных участков, в том числе на которых расположены объекты, включенные в проект решения о КРТ;
- по элементам улично-дорожной сети;
- красным линиям;
- иным границам планировочной структуры.

Таким образом, граница (внешний контур) территории, подлежащей комплексному развитию, определена в соответствии с требованиями ГрК РФ, Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки (подготовлены Фондом «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, договор № 5/20 от 11 февраля 2022 г.), пункта 3 Положения о комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия), утвержденного постановлением Правительства РС (Я) от 126.08.2021 №316.

В соответствии с частью 1 статьи 69 ГрК РФ заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 ГрК РФ.

Порядок проведения указанных торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений статьи 69 ГрК РФ.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Земельные участки представляют собой пространственную основу для осуществления градостроительной деятельности - на них создаются объекты капитального строительства различного функционального назначения (от жилых домов до трансформаторных подстанций), формирующие городскую среду.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 утверждены Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее - Правила).

Необходимо отметить, что Администрация является органом местного самоуправления, у которого имеются властные функции для решения вопросов местного значения. При этом, решая вопросы местного значения, Администрация не должна создавать определенным хозяйствующим субъектам преимущества при осуществлении деятельности по сравнению с иными хозяйствующими субъектами - участниками одного рынка.

Приложением № 5 Распоряжения Окружной администрации ГО «г. Якутск» от 29 декабря 2022 года № 2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» (далее - Распоряжение №2994р) утвержден перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск», а именно:

№	Кадастровый номер	Вид использования участка по документу	Площадь кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Улица	Дом	Титул права
1	14:36:105016:3974	Земли населенных пунктов	5261		Губина	15	муниципальная
2	–	–	–	–	Губина	17	–
3	–	–	–	–	Губина	19	–
4	14:36:105016:4269	под многоквартирный дом	152 +/- 3	1274887,84	Губина	21	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
5	14:36:105016:4264	под многоквартирный дом	115 +/- 2	964553,3	Губина	21/2	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
6	14:36:105016:250	под многоквартирный жилой дом	471 +/- 4	3950474,82	Губина	21/3	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
7	14:36:105016:4266	Под многоквартирный дом	134	–	Губина	23	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
8	14:36:105016:4470	Под многоквартирный дом	345+/-4	2893659,9	Губина	25	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
9	14:36:105016:4471	Под многоквартирный дом	341+/-4	2860110,22	Губина	27	Данные отсутствуют
10	14:36:1050023:173/14:36:105016:4256	Под многоквартирный жилой дом	448 +/- 4/ 349+/-4	3757564,16/ 2927209,58	Губина	27/1	Сведения о 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	55	Данные отсутствуют

14	14:36:105016:4270	ИЮД 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
23	14:36:105016:178	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	27	418240,26	Губина	25/1Г	Иные права
24	14:36:105016:175	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.

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.

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

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).

03.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/new>, официальном

сайте электронной торговой площадки РТС-Тендер www.rts-tender.ru, официальном сайте Окружной администрации города Якутска www.yakutskcity.ru. размещено извещение № КРТ-2-23 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск» (извещение № 22000010820000000101).

Протоколом № КРТ 2-23-И от 03.04.2023 подведены итоги аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск».

В аукционе приняло участие три участника (ООО СЗ «ЖСК», ООО «Кинг-95» и ООО «Строй развитие»).

Победителем аукциона признано общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» с ценой предложения 77 360 448,06 рублей. Данное предложение многократно превысила первоначальную (23 513 814 рублей) и по итогам аукциона составила 77 360 448,06 рублей.

По итогам аукциона в электронной форме, между Окружной администрацией города Якутска и ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск».

Согласно пункту 1.2 договора местоположение и границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, утверждено распоряжением Окружной администрации города Якутска от 29.12.2022 № 2994р «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала «53» городского округа «город Якутск».

Нормами статьи 65 ГрК РФ предусмотрено четыре вида комплексного развития территорий: комплексное развитие территории жилой застройки; комплексное развитие территории нежилой застройки; комплексное развитие незастроенной территории; комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

ГрК РФ устанавливает широкие критерии включения объектов капитального строительства в границы зоны комплексного развития территории жилой застройки, это касается многоквартирных жилых домов.

При этом согласно пункту 3 статьи 65 ГрК РФ в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры городского округа, в котором расположены многоквартирные дома.

Под элементом планировочной структуры имеется в виду квартал или микрорайон. Таким образом, достаточно того факта, что данный земельный участок или объект капитального строительства находится в границах одного квартала или микрорайона с МКД, подпадающим под комплексное развитие территории.

Договор о комплексном развитии территории является основанием, дающим застройщику право на выкуп у правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территорий.

Исключительность места, где реализуется проект комплексного развития территорий, обусловлена ее координатами, которые являются предметом договора комплексного развития территорий. В процессе проведения торгов и действия договора комплексного развития территорий, заключенного по его итогам, правообладатели не лишены права прекращать права на объекты, делить и создавать из них новые объекты недвижимого имущества.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что принятие Распоряжения №329р Окружной администрацией города Якутска, которым были внесены изменения в Распоряжение №2994р после подписания договора с победителем аукциона (ООО СЗ «ЖСК») не

могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в связи с чем в действиях Окружной администрации города Якутска отсутствует нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела №014/01/15-1606/2023, руководствуясь частью 1 статьи 15, частями 1 - 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 014/01/15-1606/2023, возбужденное в отношении Окружной администрации города Якутска (677000, Республика Саха (Якутия), город Якутск, проспект Ленина дом 15) ОГРН: 1031402045124, ИНН: 1435133907, КПП: 143501001) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Решение комиссии территориального антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения и также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.