



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 113/18.1 - 2016

30 августа 2016 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов, порядка заключения договоров и порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в составе:

председатель Комиссии: <....> - заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: <....> – начальник отдела контроля органов власти;  
<....> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<....> – специалист 1 разряда отдела ограничения монополистической деятельности,

при участии в качестве:

*заявителя* – ООО «Жилой комплекс «Юность» (620043 г. Екатеринбург, ул. Начдива Васильева, д. 3А, оф. 501), представитель <....> (доверенность № 07 от 30.08.2016);

*уполномоченного органа* – Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 2), представитель – <....> (доверенность № б/н от 29.08.2016); рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Жилой комплекс «Юность» (далее – ООО «ЖК «Юность») на действия (бездействие) Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – Свердловхранкультура), совершенные путем выдачи предписания от 01.08.2016 № 38-04-21/16-09 о приостановке строительных работ на земельном участке (кадастровый номер 66:41:0401034:1630), расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41, в отношении ЗАО «Строительная компания «СТРОЙТЭК» (ИНН 6660015639),

### УСТАНОВИЛА:

Жалоба подана в срок, установленный ч. 5.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 данного Закона.

Информация о поступлении Жалобы на действия (бездействия) и (или) обжалуемые акты, устанавливающие порядок осуществления процедуры

уполномоченного органа размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России [www.sverdlovsk.fas.gov.ru](http://www.sverdlovsk.fas.gov.ru) 23.08.2016.

В связи с рассмотрением жалобы, Свердловским УФАС России на основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Свердловская область было направлено уведомление о поступлении Жалобы (исх. № 10685 от 23.08.2016) по средством системы электронного документооборота в исполнительных органов государственной власти Свердловской области.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Под исчерпывающим перечнем процедур в сферах строительства в п. 7.4 ч. 1 ст. 6 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрадК РФ) понимается установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ и осуществляемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства утвержден Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 403 (далее – Перечень № 403) и включает следующие процедуры, в том числе:

#### **I. Процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами РФ**

1. Процедуры, связанные с предоставлением прав на земельный участок и подготовкой документации по планировке территории в отношении земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования, позволяющий осуществлять жилищное строительство.

2. Процедуры, связанные с заключением договоров подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к электрическим сетям), а также с архитектурно-строительным проектированием.

3. Процедуры, связанные с осуществлением строительства (реконструкции)

4. Процедуры, связанные с предоставлением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, государственной регистрацией прав на построенный объект, заключением договоров энерго-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения

**II. Процедуры, связанные с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ и территориях муниципальных образований** (применяются в случае, если такие процедуры и порядок их проведения установлены нормативным правовым актом субъекта РФ или муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления)

ЗАО «Строительная компания «СТРОЙТЭК» (далее – ЗАО «СК «СТРОЙТЭК») является заказчиком и генеральным подрядчиком на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401034:1630, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41.

Строительство осуществляется на основании договора генерального подряда № 5-ГП от 01.04.2016 заключенного между ЗАО «СК «СТРОЙТЭК» и ООО «ЖК «Юность», а также следующих документов:

- акта государственной историко-культурной экспертизы документации выявленного объекта культурного наследия «Дом Холмогоровых», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 20.11.2015;

- градостроительного плана земельного участка № RU 66302000-09890 от 25.12.2015 выданным Администрацией г. Екатеринбурга;

- разрешения от 15.06.2016 № 66302000-95-2016 на строительство объекта капитального строительства жилого дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41, выданным Министерством строительства и инфраструктуры Свердловской области ООО «ЖК «Юность».

Процедура предоставления разрешения на строительство (п. 59) включена в Перечень № 403, а ее осуществление регулируется ст. 51 ГрадК РФ, где под разрешением на строительство понимается документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вместе с тем, Свердловсккультура вынесло предписание от 01.08.2016 № 38-04-21/16-09 в отношении ЗАО «СК «СТРОЙТЭК» о приостановке работ на земельном участке (66:41:0401034:1630), расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41, в связи с тем, что ЗАО «СК «СТРОЙТЭК» не представило акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, расположенному по вышеуказанному адресу. А также то, что у ЗАО «СК «СТРОЙТЭК» отсутствует заключение органа охраны объектов культурного наследия о возможности осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, в соответствии со ч. 3 ст. 36 Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (далее – Закон № 73-ФЗ).

ООО «ЖК «Юность» считает действия Свердловсккультура незаконными, в силу того, что акт, который требует Свердловсккультура от ЗАО «СК «СТРОЙТЭК» не входит в процедуру, включенную в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства, утв. Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 2 ст. 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также действия Свердловсккультура нарушающим п. 7.6 ч. 1 ст. 6 ГрК РФ.

Свердлохранкультура считает жалобу необоснованной (вх. № 01-13535 от 25.08.2016), с её доводами ООО «ЖК «Юность» не согласна.

В соответствии с п. 1 Положения об Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.12.2015 № 1216-ПП) Управление является исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Свердловской области.

В сфере государственной охраны объектов культурного наследия Управление осуществляет на территории Свердловской области следующие полномочия, в том числе, в пределах своей компетенции устанавливает требования к сохранению объектов культурного наследия федерального, областного, местного (муниципального) значения, требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия федерального, областного, местного (муниципального) значения в случае, предусмотренном федеральным законодательством, требования к обеспечению доступа к объектам культурного наследия федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации), а также объектам культурного наследия областного и местного (муниципального) значения (п.п. 3,4 п. 11 Положения).

В соответствии со ст. 30, ч. 3 ст. 36 Закона № 73-ФЗ объектами историко-культурной экспертизы являются, в том числе земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В случае отнесения объекта, обнаруженного в ходе указанных в ч. 4 ст. 36 работ, к выявленным объектам культурного наследия региональный орган охраны объектов культурного наследия уведомляет лиц, указанных в ч. 5 ст. 36, о включении такого объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия с приложением копии решения о включении объекта в указанный перечень, а также о необходимости выполнять требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, определенные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона

Региональный орган охраны объектов культурного наследия определяет мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия либо выявленного объекта археологического наследия, включающие в себя обеспечение техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиком работ, указанных в пункте 4 настоящей статьи, разработки проекта обеспечения сохранности данного выявленного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ.

В случае принятия решения об отказе во включении указанного в пункте 4 настоящей статьи объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения региональный орган охраны объектов культурного наследия направляет копию указанного решения и разрешение на возобновление работ лицу, указанному в пункте 5 настоящей статьи (ч. 6 ст. 36).

Согласно п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертиза (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569) (далее – Положение о экспертизе) экспертиза проводится по инициативе заинтересованного органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического или физического лица (далее - заказчик) на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Пункт 16 Положения о экспертизе устанавливает, что экспертиза проводится в зависимости от ее целей на основании, в том числе:

о) сведений об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости (копии соответствующих кадастровых выписок, паспортов, планов территории и справок);

у) копии градостроительного плана земельного участка, на котором предполагается проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;

ф) сведений о прекращении существования утраченного объекта культурного наследия, внесенных в государственный кадастр недвижимости, а также акта обследования, составленного при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета объекта недвижимости, являющегося объектом культурного наследия.

Согласно п. 16(1) Положения о экспертизе заказчик в зависимости от целей экспертизы представляет документы (сведения), указанные в п. 16 настоящего Положения, эксперту. В случаях, предусмотренных договором между заказчиком и экспертом, сбор документов (сведений) осуществляется экспертом самостоятельно.

При проведении экспертизы, указанной в п.п. «д» п. 11(1) настоящего Положения, заказчик представляет эксперту документы, указанные в п.п. «т» и «у» п. 16 настоящего Положения, в том числе заключение уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии данных об объектах археологического наследия, включенных в реестр, и о выявленных объектах археологического наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации

работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, п. 4 и п. 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ.

В соответствии с п.п. 1 п. 13 Положения об Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.12.2015 № 1216-ПП) Управление осуществляет на территории Свердловской области в пределах своей компетенции государственную охрану объектов культурного наследия федерального значения в соответствии со ст. 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», за исключением, в том числе, организации и проведения государственной историко-культурной экспертизы в части, необходимой для исполнения полномочий федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Вместе с тем, в соответствии с Перечнем № 403, процедуры, связанные с осуществлением строительства, реконструкции, включают:

59. Предоставление разрешения на строительство.

60. Продление срока действия разрешения на строительство (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

61. Внесение изменений в разрешение на строительство (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

62. Передача материалов для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

63. Представление проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

64. Представление проектной декларации в контролирующий орган (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

65. Проведение проверок соблюдения лицами, привлекаемыми денежные средства граждан для строительства, обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

66. Заключение договора поручительства за исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

67. Заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

68. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

69. Заключение договора об осуществлении временного технологического присоединения к электрическим сетям (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

70. Заключение договора горячего водоснабжения строящегося (не введенного в эксплуатацию) объекта на период строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

71. Заключение договора холодного водоснабжения в отношении строящегося объекта на период строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

72. Заключение договора водоотведения в отношении строящегося объекта на период строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

73. Направление извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

73(1). Направление извещения о возникновении аварийной ситуации на объекте капитального строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

74. Направление извещения об обнаружении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

75. Направление извещения о сроках завершения работ, которые подлежат проверке (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

76. Проведение проверок государственного строительного надзора (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

77. Предоставление результатов экспертизы, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых строительных материалов, назначенных органом государственного строительного надзора (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

78. Направление извещения об устранении нарушений (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

79. Предоставление акта итоговой проверки государственного строительного надзора (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

Поскольку Свердловсккультура выдано предписание от 01.08.2016 № 38-04-21/16-09 в отношении ЗАО «СК «СТРОИТЭК о приостановке работ на земельном участке (66:41:0401034:1630), расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 41, в разрез разрешению на строительство от 15.06.2016 № 66302000-95-2016, выданному Министерством строительства и инфраструктуры Свердловской области на строительство объекта капитального строительства, жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенным по вышеуказанному адресу, постольку обжалуются действия Свердловсккультура, совершенные не при осуществлении им процедуры включенный в Перечень № 403, а при осуществлении им контрольно-надзорной деятельности.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Жалобу ООО «Жилой комплекс «Юность» признать необоснованной.
2. Рассмотреть данную жалобу в качестве заявления о нарушении антимонопольного законодательства в порядке, установленном главой 9 Закона о защите конкуренции.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.