



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Башкортостан

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008  
тел. (347) 273-34-05, факс (347) 272-58-82  
e-mail: to02@fas.gov.ru

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Решение по делу № 002/01/15-179/2022 о нарушении антимонопольного законодательства

**Заявитель:**

450054, г. Уфа

**Ответчик:**

Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан  
450055, Республика Башкортостан, город Уфа, ул. Российская, д. 50  
uaig@ufanet.ru, [www.gorodufa.ru](http://www.gorodufa.ru)

**Заинтересованное лицо:**

ООО СЗ «Глобал девелопмент»  
450052, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 34а, этаж 3

Резолютивная часть решения оглашена 11.11.2022 г.

В полном объеме изготовлено 18.11.2022

г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

**Председателя комиссии:**

– заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

**Членов комиссии:**

начальника отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

– специалиста – эксперта отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Комиссия), на основании приказа Управления № 39 от 21.02.2022 года о создании Комиссии и возбуждении дела по признакам нарушения Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450055, г. Уфа, ул. Российская, 50, (далее – Главархитектуры РБ)) ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в подготовке и выдаче ГУ архитектуры градостроительных планов земельных участков №РФ-02-2-55-0-00-2021-0522 и №РФ-02-2-55-0-00-2021-0521, не содержащих сведений о том, что предельные размеры земельных участков



2022-3798

(минимальная и максимальная площади земельных участков, минимальная ширина земельного участка вдоль уличного фронта, внутреннего проезда, минимальные отступы от границ земельных участков, максимальный процент и максимальное количество этажей) не подлежат установлению, может привести к отказу в выдаче собственнику земельных участков разрешений на строительство, в связи с чем, данный хозяйствующий субъект может быть лишен возможности осуществлять свою деятельность на данных земельных участках в связи с выбытием данных участков из хозяйственного оборота.

## УСТАНОВИЛА:

Башкортостанским УФАС России (далее также – Управление. антимонопольный орган) по результатам рассмотрения обращений (далее, также – обращения) (вх. №№18804, 18805 от 12.11.2021) проведен запрос и анализ документов и сведений и установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе, путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, создание дискриминационных условий.

Статья 15 Закона о защите конкуренции представляет собой формальный состав правонарушения, который не требует обязательного наступления негативных последствий. Для определения в действиях субъектов, квалифицирующих признаков состава данного нарушения, достаточно выявить факт наличия действий/бездействия органа местного самоуправления, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Федеральным законом «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ устанавливаются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации. Целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской

Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (статья 1 Закона № 135-ФЗ).

Согласно статье 23 Закона № 135-ФЗ антимонопольный орган наделен рядом полномочий в целях реализации своих функций и целей данного Закона, в том числе по недопущению действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее, также - ГрК РФ) законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений.

В соответствии с пунктом 8 статьи 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 и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки включают в себя градостроительные регламенты (часть 2 статьи 30 ГрК РФ).

Федеральный законодатель ограничивает право собственника по использованию принадлежащего ему земельного участка посредством строительства, реконструкции находящихся на участке объектов недвижимости необходимостью соблюдать требования градостроительного регламента, которым согласно части 1 статьи 36 ГрК РФ определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Конкретный объем такого ограничения устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки.

Согласно пункту 2 части 6 статьи 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Как следует из пункта 2 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В силу части 2 статьи 38 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 статьи 38 ГрК РФ размеры и параметры, их сочетания.

Согласно части 2 статьи 57.3 ГрК РФ источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (часть 5 статьи 57.3 ГрК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В силу частей 7, 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при несоответствии представленных документов, в том числе градостроительного плана земельного участка, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Перечень необходимой информации, содержащейся в градостроительном плане, приведен в части 3 статьи 57.3 ГрК РФ, а также в форме градостроительного плана земельного участка и порядке ее заполнения, утвержденных Приказом Министра России от 25.04.2017 №741/пр, зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2017 №46880 (далее, также – Приказ Министра РФ).

В частности, к такой информации относятся сведения:

- о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного

регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

- о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Как следует из пунктов 42, 61 Приказа Минстроя РФ подраздел 2.3 градостроительного плана «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок» содержит информацию о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельного участка и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок и подлежит заполнению в табличной форме путем указания соответствующих цифровых и (или) текстовых показателей, утвержденных в составе правил землепользования и застройки. При отсутствии необходимых сведений в графах таблицы ставятся прочерки.

Анализ приведенных норм градостроительного законодательства (как ранее действовавших, так и действующих в настоящее время) в их совокупности и взаимосвязи свидетельствует о том, что градостроительный план по своей правовой природе выполняет информационную функцию, поскольку в нем воспроизводятся сведения, утвержденные документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, включая характеристики земельного участка и принятые в отношении него ограничения. При этом градостроительный план не устанавливает соответствующие характеристики, а лишь воспроизводит те из них, которые определены в перечисленных актах в отношении территории, на которой расположен данный участок. Отражение в градостроительном плане земельного участка указанных выше сведений не может быть следствием произвольного их установления, поскольку они должны быть отражены в отношении территориальной зоны, в которой находится конкретный земельный участок и которая устанавливается правилами землепользования и застройки.

Аналогичной позиции придерживается Верховный суд Российской Федерации (Кассационное определение Верховного суда РФ от 11.04.2019 №18-КА19-3).

Таким образом, градостроительный план земельного участка, будучи документом, необходимым для получения разрешения на строительство, должен содержать сведения, указанные в градостроительном регламенте Правил землепользования и застройки.

В статье 45 Правил землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденных Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 22.08.2008 №7/4, содержатся сведения о предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Так, для иных видов разрешенного использования земельных участков (помимо среднеэтажной и многоэтажной жилых застройки, хранения автотранспорта и ведения садоводства) для зоны Ж-3 предельные размеры земельных участков (минимальная и максимальная площади земельных участков, минимальная ширина земельного участка вдоль уличного фронта, внутреннего проезда, минимальные отступы от границ земельных участков, максимальный процент и максимальное количество этажей) не подлежат установлению.

Вместе с тем, в нарушение указанных выше норм права в градостроительных планах земельных участков №РФ-02-2-55-0-00-2021-0522 и № РФ-02-2-55-0-00-2021-0521, выданных 06.08.2021 Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее, также – Управление) по заявлению (на земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:010618:294 и 02:55:010618:315 с разрешенными видами использования под котельную и под баню), сведения об установлении предельных размеров земельных участков отсутствуют. В соответствующих таблицах не содержатся графы о том, что для иных видов разрешенного использования земельных участков предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Выдача Управлением градостроительных планов земельных участков №РФ-02-2-55-0-00-2021-0522 и №РФ-02-2-55-0-00-2021-0521, не содержащих сведений о том, что предельные размеры земельных участков (минимальная и максимальная площади земельных участков, минимальная ширина земельного участка вдоль уличного фронта, внутреннего проезда, минимальные отступы от границ земельных участков, максимальный процент и максимальное количество этажей) не подлежат установлению, может привести к отказу в выдаче собственнику земельных участков разрешений на строительство, в связи с чем, данный хозяйствующий субъект может быть лишен возможности осуществлять свою деятельность на данных земельных участках в связи с выбытием данных участков из хозяйственного оборота, что, в свою очередь, может привести к ограничению, недопущению и (или) устранению конкуренции на рынке строительства зданий и оборота земельных участков.

Таким образом, действия Управления, выразившиеся в подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков №РФ-02-2-55-0-00-2021-0522 и №РФ-02-2-55-0-00-2021-0521, не содержащих необходимую информацию, носят признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1.4 Положения о Главном управлении архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденном Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 21.11.2012 №11/22 Управление является юридическим лицом.

В связи с наличием в действиях Управления признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Башкортостанским УФАС России выдано предупреждение №002/01/15-1726/2021 от 30.12.2021 года, согласно которому Управлению необходимо было прекратить указанные нарушения прекратить указанные действия путем:

- отзыва и (или) отмены градостроительных планов земельных участков №РФ-02-2-55-0-00-2021-0522 и № РФ-02-2-55-0-00-2021-0521 от 06.08.2021 (на земельные участки с кадастровыми номерами 02:55:010618:294 и 02:55:010618:315 с разрешенными видами использования под котельную и под баню соответственно);

- выдачи заявителю - градостроительных планов земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:010618:294 и 02:55:010618:315 с разрешенными видами использования под котельную и под баню, содержащими информацию о том, что указанные выше сведения не подлежат установлению.

Документы и сведения, указывающие на исполнение данного предупреждения, в Управление не представлены.

В соответствии с ч.1 ст.39.1 Закона о защите конкуренции целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

Согласно ч.7, 8 ст.39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

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.

С учётом изложенного, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела приходит к выводу о наличии в действиях Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На рассмотрение дела, назначенное после принятия Комиссией заключения об обстоятельствах дела, от Главархитектуры поступило возражение на заключение об обстоятельствах дела. Согласно которым, Главархитектуры поясняет, что определить объект, в отношении которого указываются сведения в градостроительных планах земельных участков не представляется возможным.

Между тем, Комиссией данные доводы не могут быть приняты во внимания, по обстоятельствам, описанным выше в настоящем решении.

Также Главархитектуры указывает на смену правообладателя, указанных выше земельных участков, в связи с чем просит прекратить рассмотрения дела.

Данный довод также рассмотрен Комиссией, но не может быть принят, в виду того, что смена правообладателя, согласно ст. 48 Закона о защите конкуренции не является основанием для прекращения рассмотрения дела.

В ходе рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства, факт допущенного Главархитектуры нарушения ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции является установленным.

Пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренцию определено, что комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия принимает решение о выдаче Главархитектуры обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.ч.1 – 4 ст.41, ч.1 ст.49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Башкортостанского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450055, г. Уфа, ул. Российская, 50) нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в ст.48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» не установлены.

3. Выдать Главному управлению архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы дела должностному лицу Башкортостанского УФАС России для принятия мер административного реагирования.

Председатель комиссии

Члены комиссии