

ООО

# «ИнфраИнвест»

454052, г. Челябинск, ул. Ш. Металлургов, д. 70 Б, оф. 13  
ИНН 7460007294 КПП 746001001  
ОГРН 1137460001282

Челябинское УФАС  
Рег. номер 10522/22  
зарегистрирован 05.08.2022



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Челябинской области

от ООО «ИнфраИнвест»  
454052, г. Челябинск, шоссе Металлургов,  
дом 70 корпус б, офис 13

## Жалоба на нарушения антимонопольного законодательства.

В июле 2017 года ООО «ИнфраИнвест» приобрело право собственности на объект незавершенный строительством, расположенный на земельном участке, расположенном по адресу: на пересечении ул. Молдавской и пр. Победы в Курчатовском районе г. Челябинска, с кадастровым номером 74:36:0712005:529.

Право аренды указанного земельного участка перешло ООО «ИнфраИнвест» по соглашению об уступке прав по договору УЗ № 014515-К-2016 краткосрочной аренды земли города Челябинска от 30.03.2016 года.

Согласно п. 1.1.1. договора аренды, земельный участок был предоставлен для завершения строительства незавершенного строительством объекта (рынок с объектами метрополитена. Торговый павильон № 6.)

25.12.2017 года торговый павильон № 6 был достроен и получен акт ввода в эксплуатацию.

04.04.2018 года и 26.10.2018 года, ООО «ИнфраИнвест» были получены разрешения на строительство еще трех торговых павильонов и одного торгово-выставочного комплекса.

После этого, на арендуемом земельном участке были возведены:

- торговый павильон площадью 138,1 кв.м. – дата регистрации права собственности 01.08.2018 года;

- торгово-выставочный комплекс площадью 1122,2 кв.м. – дата регистрации права собственности 21.01.2019 года;

- торгово-гостиничный комплекс площадью 323,7 кв.м. – дата регистрации права собственности 18.03.2019 года;

- торговый павильон площадью 109,8 кв.м. – дата регистрации права собственности 18.03.2019 года.

21.03.2019 года, после расторжения договора УЗ № 014515-К-2016 краткосрочной аренды земли города Челябинска от 30.03.2016 года, был заключен договор УЗ № 016914-Д-2019 аренды земельного участка города Челябинска для эксплуатации рынка с объектами метрополитена.

В 2022 года, было принято решение о продолжении строительства объектов на арендуемом земельном участке.

В соответствии с градостроительным планом был разработан эскизный проект застройки арендуемого земельного участка, который был согласован главным архитектором города Челябинска.

После утверждения эскизного проекта была разработана проектная документация объектов, которые необходимо было построить на арендуемом участке, в соответствии с эскизным проектом и градостроительным планом.

В июле 2022 года ООО «ИнфраИнвест», через МФЦ г. Челябинска, одновременно подало заявления о выдаче разрешений на строительство на «Центр торговли. Офисные здания №№ 1,2», «Торговые павильоны 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7», «Торговые павильоны №№ 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15», «Центр торговли. Объекты хранения транспорта № 1, 2, 3, 4, 5, 6», «Центр торговли. Магазин оптово-розничной торговли № 1», «Центр торговли. Магазин оптово-розничной торговли № 2».

Постройка всех этих вела к выполнению требований градостроительного плана и утвержденного эскизного проекта.

Однако 14.07.2022 года письмами №№ 3078/гасн, 3079/гасн, 3080/гасн, 3081/гасн, 3082/гасн, 3083/гасн, в выдаче разрешений на строительство было отказано по надуманным основаниям, которые противоречат не только нормам действующего законодательства, но и ранее выданным разрешительным документам.

В частности, заместитель главы города по строительству, в своих отказах №№ 3079-гасн и 3080-гасн, на заявления о выдаче разрешений на строительство «Центр торговли. Торговые павильоны №№ 1-15», указал, что торговыми павильонами могут быть только нестационарные торговые объекты, однако при этом, ранее нашей компании выдавались разрешения на строительства и акты ввода в эксплуатацию на торговые павильоны, которые также расположены на арендуемом земельном участке. Более того, наименование объекта не влечет признания данного объекта нестационарным, так как согласно разработанной проектной документации, торговые павильоны являются объектами недвижимого имущества.

Кроме того, в данных отказах было указано на несоблюдение разрешенного вида использования земельного участка, так как по мнению заместителя главы города по строительству, запроектированные торговые павильоны, не относятся к объектам торговли, как об этом указано в приложении 3 к решению Челябинской городской Думы от 09.10.2012 N 37/13 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Челябинский городской округ" и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы".

Во исполнение надуманных требований, проектная документация была изменена, объекты были запроектированы как «магазины», что соответствует требованиям к виду разрешенного использования земельного участка расположенного в общественно-деловой территориальной зон Б.1, где указана возможность размещения в данной территориальной зоне магазинов (4.4.).

После переработки проектной документации, через МФЦ, были поданы вновь документы для выдачи разрешений на строительство «магазинов №№ 1-15», однако заместитель главы города по строительству 26.07.2022 года (письмо № 02-19/230), вновь отказал в выдаче разрешений на строительство магазинов, указав при этом, что выявленные ранее замечания не были устранены, но как же они не были устранены, если ранее мы просили выдать разрешения на строительство «торговых павильонов», а теперь попросили выдать разрешение на строительство «магазинов», соответственно выявленные замечания были устранены, а запроектированные объекты полностью соответствовали требованиям, на которые ссылался в своих отказах заместитель главы города по строительству.

Также, в своих отказах №№ 3081/гасн (магазин оптово-розничной торговли №2), 3082/гасн (магазин оптово-розничной торговли №1), 3083/гасн (строительство объектов хранения автотранспорта №№ 1-6) заместитель главы города по строительству указывает одни и те же доводы, указывая, что по его субъективному мнению, объекты хранения автотранспорта имеют между собой общую стену, также как и магазины оптово-розничной торговли №№ 1 и 2, тоже имеют общую стену, в связи с чем, они являются единичными объектами, проектная документация на которые подлежит проверке экспертизой, так как объекты не подпадают под объекты капитального строительства, которые указаны в ст. 49 ГрК РФ.

Кроме того, заместитель главы города по строительству, в указанных отказах, противоречит сам себе, указывая на то, что при проектировании указанных объектов были также

не соблюдены правила противопожарной безопасности, в части несоблюдения минимальных противопожарных расстояний между зданиями. Но если по мнению чиновников, здания единые, то о каких противопожарных разрывах может идти речь?

Более того, согласно разработанной проектной документации на здания «объект хранения автотранспорта №1, №2, №3, №4, №5, №6», также «магазин оптово-розничной торговли № 1» и «магазин оптово-розничной торговли №2» имеют самостоятельные несущие конструктивные элементы: фундаменты, стены, элементы покрытия (см. раздел КР).

Отсутствуют в указанных зданиях общий фундамент, смежные стены, проемы и переходы из здания в здания. Предлагается поэтапное строительство и запуск зданий поочередно.

Наружные стены проектируемых зданий выполнены из бетонных блоков типа «ФБС» толщиной 400 мм и являются противопожарными стенами 1-го типа.

Также каждое здание имеет парапеты высотой 1.0 метра из полнотелого кирпича М 150 и также являются противопожарными стенами 1-го типа.

Согласно СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты «ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ» требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям п. 4.11 Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

Проектируемые здания имеют по широкой стороне противопожарные стены 1-го типа и отделены по высоте парапетами являющимися противопожарными стенами 1-го типа.

Соответственно противопожарный разрыв между проектируемыми зданиями не требуется.

Кроме того, проектом разработана схема движения специализированной пожарной техники. Ширина проездов для пожарной спецтехники от 5м до 10м, что соответствует СП 4.13130.2013.

Разработана несущая способность покрытия дорог для пожарной спец. техники.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» п.8.9 конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники и спец. техники запроектирована с учетом нагрузки от пожарных автомобилей не менее 10 т на ось автомобиля. Конструкция дорожной одежды территории запроектирована с асфальтобетонным покрытием по щебеночному основанию, толщина покрытия 1,0м.

При повторной подаче заявлений на выдачу разрешений на строительство на «объект хранения автотранспорта №1, №2, №3, №4, №5, №6», также «магазин оптово-розничной торговли № 1» и «магазин оптово-розничной торговли №2», мы приобщили сопроводительное письмо, в котором подробно разъяснили, что объекты не являются едиными, и смежными, а также указали на полное соблюдение правил противопожарной безопасности при проектировании объектов, однако как указывалось ранее, нам пришел единый ответ № 02-19/230 от 26.07.2022 года, где заместитель главы города по строительству просто указал что нами не устранены ранее выявленные замечания. Но как мы их могли устранять, если данные замечания не соответствуют не только проектной документации, но и нормам действующего законодательства.

В своем отказе № 3078/гасн (строительство офисных зданий №№ 1,2) заместитель главы города по строительству указал, что площадь застройки земельного участка после строительства этих зданий, а также площадь застройки ранее возведенных объектов, является меньше установленных минимального коэффициента застройки и минимального коэффициента озеленения.

Данный отказ также противоречит нормам действующего законодательства, так как во-первых, согласно эскизному проекту, на арендуемом земельном участке запланировано возвести не только два офисных здания №№ 1 и 2, во-вторых, заявления о выдаче разрешений на строительство были поданы одновременно на все запроектированные на данном земельном участке объекты, хотя нормы действующего законодательства позволяют вести поэтапное



строительство, с запланированными очередями строительства, в-третьих, ранее уже выдавались разово разрешения на строительство и гораздо меньших объектов, в-четвертых, отказ в выдаче разрешения на строительство двух зданий имеет более ранний номер (3078/гасн), чем отказы в выдаче разрешений на строительство всех оставшихся объектов.

Данные действия администрации города Челябинска влекут нарушения наших прав в сфере предпринимательства, так как на сегодняшний день мы лишены возможности построить объекты для осуществления предпринимательской деятельности на данном земельном участке, а при этом мы несем колоссальные убытки, связанные с ежемесячными арендными платежами за владение, но не использование, земельного участка. Также мы понесли затраты на разработку проектной документации, и несем убытки от недополученных доходов, от невозможности осуществления деятельности.

Просим вас принять меры к администрации города Челябинска, по изложенным фактам.

К сожалению проектную документацию нам не выдали, поэтому представить вам мы её не сможем, но вы её можете запросить в администрации города Челябинска, в комитете архитектуры и градостроительства.

Приложение:

Копия договора аренды УЗ № 014515-К-2016 краткосрочной аренды земли города Челябинска от 30.03.2016 года

Копия соглашения об уступке прав и обязанностей по договору УЗ № 014515-К-2016 краткосрочной аренды земли города Челябинска от 30.03.2016 года

Копия разрешений на строительство от 04.04.2018 года и 26.10.2018 года

Копия выписок из ЕГРН на вновь возведенные объекты

Копии отказов в выдаче разрешений на строительство №№ №№ 3078/гасн, 3079/гасн, 3080/гасн, 3081/гасн, 3082/гасн, 3083/гасн от 14.07.2022 года и копия отказа № 02-19/230 от 26.07.2022 года.

Директор