

Резолютивная часть решения оглашена «06» октября 2015 г.  
В полном объеме решение изготовлено «16» октября 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, рассмотрев дело № 74-07/15 по признакам нарушения Администрацией Миасского городского округа (пр. Автозаводцев, 55, г. Миасс, 456300; далее – Администрация) части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Челябинского УФАС России поступило заявление ООО «АВС-Стандарт» на действия Администрации при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, по ул. 60 лет Октября (южнее горбольницы № 1), и предназначенного для жилищных нужд под проектирование и строительство жилых многоквартирных домов (дата проведения аукциона – 08.05.2014; далее – Аукцион), а также по отказу в выдаче обществу разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на указанном земельном участке. Из заявления следует, что по результатам проведения Аукциона ООО «АВС-Стандарт» признано победителем. В целях осуществления строительства пятиподъездного десятиэтажного жилого многоквартирного дома ООО «АВС-Стандарт» заключен договор инвестирования, заказана разработка проекта строительства, заказано и получено заключение негосударственной экспертизы, заказаны и получены технические условия подключения объекта строительства к сетям коммунального водоснабжения и канализации, проведено натурно-техническое обследование земельного участка, получены технические условия на телефонизацию и радиотелефонизацию объекта строительства, технические условия на электроснабжение, газоснабжение жилого дома, осуществлены иные действия и работы по подготовке к строительству многоквартирного дома.

В ответ на заявление ООО «АВС-Стандарт» о выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого дома Администрацией отказано в выдаче такого разрешения, поскольку документацией по планировке территории на указанном земельном участке предусмотрено строительство пятиэтажных зданий. Кроме того, в представленной обществом проектной документации отсутствует решение по строительству и вводу в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения.

Однако Заявитель указывает, что информационное сообщение о проведении Аукциона не содержит ограничений разрешенного строительства объекта по количеству этажей, а также условия о наличии у арендатора обязанности осуществить строительство и ввод в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения.

Кроме того, Администрацией при проведении Аукциона не определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за такое подключение.

Таким образом, по мнению Заявителя, в действиях Администрации по размещению в информационном сообщении недостоверной информации о параметрах разрешенного строительства и условиях технологического подключения объекта строительства, а также по отказу ООО «АВС-Стандарт» в выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого дома содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Представителями Администрации представлены письменные пояснения от 15.05.2015, 30.07.2015, 31.08.2015, 30.09.2015 и на заседании Комиссии отмечено следующее.

Информация о технической возможности подключения к сетям (также ее отсутствии), о параметрах разрешенного строительства была указана в информационном сообщении о проведении Аукциона.

Проект планировки территории микрорайона в районе пл. Революции по ул. 60 лет Октября в Южной части, утвержденный Постановлением Главы Администрации от 24.11.2008 № 1431, разрабатывался с учетом материалов инженерных изысканий, которые легли в основу определения параметров разрешенного строительства предполагаемого объекта при проведении аукциона. Данным проектом планировки предусмотрено строительство общественных зданий и сооружений, а также 5-этажных домов. При подаче заявки на участие в Аукционе ООО «АВС-Стандарт» выразило свое согласие с условиями аукционной документации. Однако в представленной обществом проектной документации отсутствовали решения по исполнению данных требований. При увеличении этажности произойдет увеличение плотности застройки на земельном участке (превышение в 3, 5 раза нормативного коэффициента плотности застройки), что является нарушением местных нормативов градостроительного проектирования. Увеличение этажности приведет к значительному, не предусмотренному проектом планировки, увеличению нагрузки на сети инженерно-технического снабжения микрорайона и района города и может вызвать их нестабильную работу, а также негативную реакцию со стороны населения. Урегулирование сложившейся ситуации возможно путем внесения изменений в проектную документацию, а именно уменьшения этажности дома (до 5), либо путем рассмотрения возможности увеличения этажности через выполнение в установленном порядке соответствующей корректировки проекта планировки микрорайона.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно пункту 2 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции от 28.12.2013; далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 ЗК РФ, за исключением установленных случаев.

Согласно пункту 5 статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ.

Постановлением Администрации от 25.03.2014 № 1864 принято решение о проведении Аукциона и утверждены условия его проведения. В указанное постановление внесены изменения Постановлением Администрации от 09.04.2014 № 2260. Извещение о проведении Аукциона размещено 27.03.2014 на официальном сайте в сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). 09.04.2014 внесены изменения в условия проведения Аукциона. Начальный размер арендной платы за 3 года составил 1 260 000 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 05.05.2014 участниками Аукциона признаны Шрамко В.А., ООО «АВС-Стандарт» и ООО «Стратегия».

Победителем Аукциона признано ООО «АВС-Стандарт», предложение которого о размере арендной платы за 3 года составило 3 591 000 рублей (протокол об итогах Аукциона от 08.05.2014).

По результатам проведения Аукциона между Администрацией и ООО «АВС-Стандарт» 28.05.2014 заключен договор аренды земельного участка № 7196.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малозэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении

земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Следовательно, необходимыми условиями, позволяющими провести аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства, является в том числе определение:

- основанных на результатах инженерных изысканий параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- технических условий подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

1.1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Из содержания пункта 14 статьи 1 ГрК РФ следует, что под параметрами объекта капитального строительства, его частей понимается высота, количество этажей, площадь, объем.

Как следует из части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Согласно условиям проведения Аукциона параметры разрешенного строительства установлены Правилами землепользования и застройки (2 и 3 части – карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа, утвержденными Решением Собрания депутатов Миасского городского округа № 1 от 25.11.2011, и в соответствии с документацией по планировке данной территории (многоквартирных домов в 4-5 этажей и выше).

При этом условия о проведении Аукциона не содержат сведений о показателях параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: высота, однозначное количество этажей, площадь, объем, что не соответствует подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

Постановлением Главы Администрации от 24.11.2008 № 1431 утверждена документация по планировке территорий (проектов планировки территорий), из содержания которой следует, что на рассматриваемом земельном участке предполагается строительство 5-этажного жилого дома.

Тогда как из буквального толкования условий проведения Аукциона следует, что на земельном участке возможно строительство многоквартирного дома выше 4-5 этажей. При этом информационное сообщение не содержит сведений о муниципальном акте, которым утверждена документация по планировке данной территории.

Указанные обстоятельства могли ввести в заблуждение потенциальных участников аукциона относительно предельного количества этажей жилого дома. В частности, по результатам проведения Аукциона ООО «АВС-Стандарт» подготовлена проектная документация на строительство 10-этажного жилого дома.

В материалы настоящего дела Администрацией не представлены документы, подтверждающие опубликование в СМИ приложения к Постановлению Главы Администрации от 24.11.2008 № 1431, содержащего указание на строительство пятиэтажного дома.

Ссылка на Правила землепользования и застройки и документацию по планировке территории в условиях проведения Аукциона не исключает обязанность исполнителем торгов установленным подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ требования об указании в извещении о проведении торгов сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Более того, в силу положений пункта 1 статьи 38.1 ЗК РФ параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства должны быть определены на основании результатов инженерных изысканий. Согласно части 10.1 статьи 45 ГрК РФ в соответствии с результатами инженерных изысканий осуществляется только подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения. Администрацией в материалы настоящего дела не представлены документы, подтверждающие проведение инженерных изысканий на данной территории.

Действия Администрации по неуказанию в условиях проведения Аукциона сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, в том числе об однозначном количестве этажей, приводят или могут привести к необходимости поиска участниками дополнительной информации и сокращения срока для подготовки заявки на участие в торгах, а также ограничению количества участников торгов по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в них, а также к созданию отдельным участникам преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении Аукциона и противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

1.2. Из содержания подпункта 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ следует, что проведению торгов должны предшествовать работы по формированию земельного участка, включающие в себя в том числе определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пунктом 1 статьи 38.1 ЗК РФ предусмотрено, что аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в случае если определены технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Письмом ООО «ТеплоСтройСервис» исх. № 6 от 13.03.2014 в адрес Главы Администрации в ответ на письмо МБУ «Комитет по строительству» о выдаче предварительных технических условий для проектирования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Миасс Челябинской области, по ул. 60 лет Октября (южнее горбольницы № 1), направлена информация о невозможности выдачи запрашиваемых технических условий по следующим причинам:

- отсутствие необходимой мощности теплового источника ООО «ТеплоСтройСервис» (отсутствие технической возможности);
- отсутствие утвержденного тарифа на подключение дополнительной нагрузки к котельной ООО «ТеплоСтройСервис»;
- отсутствие технической возможности непосредственного технологического подключения новых объектов к котельной ООО «ТеплоСтройСервис» (у Администрации отсутствует не только проект тепловых сетей в микрорайоне, но и сами сети).

Условиями проведения Аукциона определены следующие технические условия подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- теплоснабжение и ГВС. Отсутствует техническая возможность подключения к централизованным сетям теплоснабжения в связи с недостаточной мощностью теплового источника ООО «ТеплоСтройСервис»;

- газоснабжение. Техническая возможность подключения к сетям газоснабжения имеется, точка подключения – подземный газопровод низкого давления ПЭ Ду 160 у жилого дома № 4 по пл. Революции;

- водоотведение. Водоотведение возможно проектировать в канализационный коллектор Д 600 мм по ул. 30 лет ВЛКСМ, в районе пересечения с переулком Чечеткина. Тариф на подключение к системам водоотведения – 188016 руб/м3 в час;

- холодное водоснабжение. Подключение к сетям централизованного водоснабжения возможно при условии выполнения водопроводной переемычки между камерой на Ирмельском водопроводе по ул. 60 лет Октября и водопроводом Д100 мм, проложенным по ул. Вокзальной и увеличения диаметра указанного водопровода до 100 мм. Тариф на подключение к системам водоснабжения – 409440 руб/м3 в час.

Постановлением Администрации от 09.04.2014 № 2260 внесены изменения в условия проведения Аукциона, а именно пункт 2 технических условий подключения объекта строительства к сетям инженерно – технического обеспечения изложен в следующей редакции: «Проектирование (с получением заключений экспертных органов), строительство и ввод в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения в соответствии с требованиями действующих нормативных актов в области строительства (Ø159х4,5 мм, протяжённость 110 м, способ прокладки – подземный в железобетонных лотках)». Из содержания пояснений представителя Администрации на заседании Комиссии следует, что победителю Аукциона надлежит осуществить проектирование, строительство трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения за пределами земельного участка, являющегося предметом Аукциона.

Указанные обстоятельства также подтверждаются письмом Главы Администрации от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1, из содержания которого следует о неисполнении ООО «АВС-Стандарт» при подготовке проектной документации требований Аукционной документации о проектировании участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения (Ø159х4,5 мм, протяжённость 110 м, способ прокладки – подземный в железобетонных лотках).

Тогда как, исходя из положений статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2012 № 307, в состав платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры включаются затраты на создание или развитие сетей инфраструктуры протяженностью от существующих сетей или источников коммунального ресурса до точки подключения объекта капитального строительства потребителя, заказчик (застройщик) обязан выполнить работы по строительству инженерных сетей лишь в границах земельного участка и уплатить плату за их подключение.

Анализ указанных документов позволяет Комиссии прийти к выводу, что на момент проведения Аукциона отсутствовала техническая возможность подключения объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения и ГВС, следовательно, выставление на торги рассматриваемого земельного участка противоречит земельному законодательству (подпункт 1 пункта 4 статьи 30, пункт 1 статьи 38.1 ЗК РФ).

Согласно письму ООО «ТеплоСтройСервис» от 30.01.2015 исх. № 2 сети теплоснабжения на рассматриваемом участке отсутствуют, в связи с чем плата за подключение к источнику теплоснабжения составляет 4 510 323, 00 рублей.

Установление в условиях проведения Аукциона требования о проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения (Ø159х4,5 мм, протяжённость 110 м, способ прокладки – подземный в железобетонных лотках) вне границ предоставляемых победителю торгов земельных участков также противоречит земельному законодательству и накладывает на него дополнительные расходы на осуществление данных работ.

Более того, информационное сообщение не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям теплоснабжения и ГВС, а также плате за подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям электроснабжения, теплоснабжения и ГВС, газоснабжения, что не соответствует подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

Действия Администрации по установлению в условиях проведения Аукциона требования о проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения (Ø159х4,5 мм, протяжённость 110 м, способ прокладки – подземный в железобетонных лотках), а также неуказанию в условиях проведения Аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям теплоснабжения и ГВС, плате за подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям электроснабжения, теплоснабжения и ГВС, газоснабжения могут привести к ограничению количества потенциальных участников ввиду их отказа от принятия участия в торгах в связи необходимостью несения дополнительных необоснованных расходов, а также невозможностью определения объема затрат на строительство и подключение возводимого объекта, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении Аукциона и противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о границах земельного участка. Однако условия проведения Аукциона не содержат сведений о границах земельного участка.

4. В соответствии с частями 1, 2, 4 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей. Разрешение на строительство представляет собой 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 ГрК РФ.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 ГрК РФ и другими федеральными законами.

В силу пункта 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство с установленным в указанной норме перечнем документов.

Частью 10 статьи 51 ГрК РФ запрещено требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 названной статьи.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 ГрК РФ, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (часть 13 статьи 51 ГрК РФ).

ООО «АВС-Стандарт» в адрес Главы Администрации направлено заявление от 14.01.2015 исх. № 5 о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: г. Миасс, ул. 60 лет Октября (южнее горбольницы № 1).

Письмом Администрации от 13.02.2015 исх. № 856/1.1 отказано в выдаче разрешения на строительство со ссылкой на Решение Собраним депутатов Миасского городского округа от 19.12.2014 № 7 «Местные нормативы градостроительного проектирования Миасского городского округа». Так, Администрацией указано, что согласно таблице 2 пункта 30 данного документа при застройке территории многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности до 10 этажей нормативные показатели плотности застройки территориальных зон следует принимать: коэффициент застройки 0,4, а коэффициент плотности застройки 0,8. Из представленной ООО «АВС-Стандарт» проектной документации при десятиэтажном доме из пяти блок-секций: коэффициент застройки 0,28, а коэффициент плотности застройки 2,8, что превышает данный показатель в 3,5 раза.

ООО «АВС-Стандарт» в адрес начальника Управления архитектуры и градостроительства Администрации повторно направлено

заявление от 11.03.2015 исх. № 43 о выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома по адресу: г. Миасс, ул. 60 лет Октября (южнее горбольницы № 1).

Письмом Администрации от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1 отказано в выдаче разрешения на строительство ввиду несоответствия представленной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, проекта планировки и Аукционной документации.

Письма Администрации от 13.02.2015 исх. № 856/1.1 и от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1 не содержат указания, что ООО «АВС-Стандарт» не представлены документы, предусмотренные частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Согласно части 1 статьи 44 ГрК РФ подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (часть 2 статьи 44 ГрК РФ).

В силу части 3 статьи 44 ГрК РФ в составе градостроительного плана земельного участка указываются, в том числе, границы земельного участка, границы зон действия публичных сервитутов, минимальные отступы от границ участка, информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и о разрешенном использовании земельного участка, информация о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на таком земельном участке.

ООО «АВС-Стандарт» в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, по ул. 60 лет Октября (южнее горбольницы № 1), выдан градостроительный план земельного участка в виде отдельного документа.

Раздел 2 «Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства» указанного градостроительного плана земельного участка не содержит требований к значениям коэффициентов застройки, коэффициентов плотности застройки, предельному количеству этажей, а также проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения протяженностью 110 м и соблюдению положений, предусмотренных проектом планировки.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, предусмотренный частью 13 статьи 51 ГрК РФ, является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

ГрК РФ не предусмотрен отказ в выдаче разрешения на строительство по таким основаниям, как несоответствие проектной документации утвержденным местным нормативам (коэффициентам застройки и плотности застройки), требованиям проекта планировки территории и аукционной документации.

Кроме того, решение Собрания депутатов Миасского городского округа от 19.12.2014 № 7 «Местные нормативы градостроительного проектирования Миасского городского округа» принято после подписания ООО «АВС-Стандарт» договора аренды от 28.05.2014 № 7196 земельного участка. В связи с этим действие указанного решения не может распространяться на правоотношения, возникшие до вступления его в действие.

Более того, в материалы настоящего дела ООО «АВС-Стандарт» представлено положительное заключение негосударственной экспертизы от 26.12.2014 № 2-1-1-0013-14 на проектную документацию «Многоквартирный жилой дом. Челябинская область, Миасский городской округ, ул. 60 лет Октября (южнее горбольницы № 1)», что в соответствии с пунктом 5 статьи 49 ГрК РФ подтверждает соответствие проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации, технических регламентов и нормативных технических документов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также результатам инженерных изысканий.

Следовательно, Комиссия приходит к выводу, что у Администрации отсутствовали предусмотренные пунктом 13 статьи 51 ГрК РФ основания для отказа ООО «АВС-Стандарт» в выдаче разрешения на строительство.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов запрещается принимать акты и осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами (пункт 2).

Таким образом, действия Администрации по фактическому отказу ООО «АВС-Стандарт» в выдаче разрешения на строительство в нарушение требований градостроительного законодательства путем подготовки и направления писем от 13.02.2015 исх. № 856/1.1 и от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1 приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции ввиду необоснованного препятствования осуществлению деятельности указанного хозяйствующему субъекту с использованием земельного участка, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 2 названной нормы.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Администрации Миасского городского округа по:
  - 1.1) неуказанию в условиях проведения Аукциона сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, в том числе об однозначном количестве этажей;
  - 1.2) установлению в условиях проведения Аукциона требования о проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию участка трубопроводов горячего водоснабжения и теплоснабжения (Ø159x4,5 мм, протяженность 110 м, способ прокладки – подземный в железобетонных лотках);
  - 1.3) неуказанию в условиях проведения Аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям теплоснабжения и ГВС, а также плате за подключение (технологическое присоединение) объекта к сетям электроснабжения, теплоснабжения и ГВС, газоснабжения, что может привести к ограничению количества участников торгов и недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 указанной нормы, действия Администрации Миасского городского округа по отказу ООО «АВС-Стандарт» в выдаче разрешения на строительство в нарушение требований градостроительного законодательства путем подготовки и направления писем от 13.02.2015 исх. № 856/1.1 и от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции ввиду необоснованного препятствования осуществлению деятельности указанному хозяйствующему субъекту с использованием земельного участка.
3. Выдать Администрации Миасского городского округа предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.
5. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

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.

<...>, (351) 265-93-79, 15.10.2015

#### ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 74-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства

«16» октября 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 16 октября 2015 года по делу № 74-07/15 о нарушении Администрацией Миасского городского округа (пр. Автозаводцев, 55, г. Миасс, 456300) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 названной нормы, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Миасского городского округа в срок до 16 ноября 2015 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 названной нормы, путем:

- направления ООО «АВС-Стандарт» информации об отзыве писем Администрации Миасского городского округа от 13.02.2015 исх. № 856/1.1 и от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1;

- повторного рассмотрения заявлений ООО «АВС-Стандарт» от 14.01.2015 исх. № 5, от 11.03.2015 исх. № 43 о выдаче разрешения на строительство с учетом положений действующего законодательства.

2. Администрации Миасского городского округа в срок до 23 ноября 2015 года представить в Челябинское УФАС России доказательства исполнения настоящего предписания, а именно: копии документов, содержащих информацию об отзыве писем администрации от 13.02.2015 исх. № 856/1.1 и от 02.04.2015 исх. № 1978/1.1, с приложением документов, подтверждающих их направление адресату (реестры почтовых отправлений, отметки (уведомления) о получении и т.д.); копии ответов Администрации Миасского городского округа, подготовленных по результатам повторного рассмотрения заявлений ООО «АВС-Стандарт» от 14.01.2015 исх. № 5, от 11.03.2015 исх. № 43 о выдаче разрешения на строительство, со всеми приложениями, а также документов, подтверждающих их направление адресату (реестры почтовых отправлений, отметки (уведомления) о получении и т.д.).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.