

Порядок осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

Докладчик: Волков Сергей Николаевич,
заместитель руководителя Свердловского УФАС России
26.05.2022

Согласно п. 2 и п. 3 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) по правилам настоящей статьи рассматриваются жалобы на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, при осуществлении ими в отношении заявителей мероприятий при реализации проекта по строительству.

заявители - юридические лица и индивидуальные предприниматели, являющиеся субъектами градостроительных отношений, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству;

уполномоченный орган - федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления либо иные осуществляющие функции указанных органов орган или организация, организация, участвующая в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностное лицо указанных органов или организаций;

организация, осуществляющая эксплуатацию сетей - территориальная сетевая организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии, организация, осуществляющая холодное водоснабжение и (или) водоотведение (организация водопроводно-канализационного хозяйства), организация, осуществляющая горячее водоснабжение, газораспределительная организация, теплоснабжающая организация;

мероприятия при реализации проекта по строительству - мероприятия при реализации проекта по строительству ОКС, предусмотренные ст. 5.2 ГрадК РФ (*за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством РФ*);

проект по строительству ОКС - перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления и (или) иными организациями в соответствии с положениями ГрадК РФ, в целях строительства, реконструкции ОКС, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него;

этапы реализация проекта по строительству ОКС:

1) приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;

3) выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;

4) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;

5) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).

обжалуемые действия (бездействие):

- незаконный отказ в приеме документов, заявлений;

- нарушение установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

- предъявление требования осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные ст. 5.2 ГрадК РФ;

- предъявление требования получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в Исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых для выполнения предусмотренных ч.ч. 3 - 7 ст. 5.2 ГрадК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (утв. Постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490, *вступило в силу с 01.03.2022*);

- предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Жалоба должна содержать **указание** на уполномоченный орган или организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, **на обжалуемые акты и (или) действия (бездействие), на нормативный правовой акт, устанавливающий порядок** осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству, а также соответствующие **доводы**.

Обжалование допускается не позднее чем в течение **3 месяцев** со дня принятия акта и (или) совершения действия (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Жалоба рассматривается по существу в течение **7 рабочих дней** со дня поступления жалобы. Если необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть **продлен однократно на 7 рабочих дней**.

Уполномоченный орган и организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу письменное **обоснование законности** принятого акта и (или) совершенного действия (бездействия) с указанием положений нормативных правовых актов, устанавливающих порядок принятия такого акта и (или) совершения такого действия (бездействия). В случае необходимости направляется запрос о представлении иных сведений и документов для рассмотрения жалобы.

При рассмотрении жалобы по существу рассматриваются **обжалуемые акты и (или) действия (бездействие)** уполномоченного органа или организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы установлены **иные нарушения** в обжалуемых актах и (или) действиях (бездействии) принимается решение **с учетом всех выявленных нарушений**.

По результатам рассмотрения жалобы по существу принимается решение о признании жалобы **обоснованной** или **необоснованной** и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений порядка осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству выдается **предписание**:

- **уполномоченному органу** - о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

- **организации, осуществляющей эксплуатацию сетей**, - о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству, в том числе предписания о заключении договоров, об изменении условий договоров или о расторжении договоров в случае, если лицами, права которых нарушены или могут быть нарушены, было заявлено соответствующее требование.

Статистика:

2019 год: 21 жалоба (все на уполномоченный орган), 13 из которых признаны обоснованными

2020 год: 19 жалоб (все на уполномоченный орган), 16 из которых признаны обоснованными

2021 год: 25 жалоб (23 - на организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей; 2 - на уполномоченный орган), 21 из которых признаны обоснованными

2022: 6 жалоб (3 - на организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей; 3 - на уполномоченный орган), 4 из которых признаны обоснованными

Практика по уполномоченным органам

Дело №А60-63305/2020

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области поступила жалоба ООО «Дельтастрой», в которой Общество ссылается на то, что ООО обратилось в Администрацию с заявлением о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Администрацией в адрес ООО направлено уведомление о возврате заявления в связи с неуказанием в заявлении цели использования

земельного участка. Вместе с тем, в заявлении указана цель использования - в соответствии с видами разрешенного использования для данной территориальной зоны, установленными Правилами землепользования и застройки. ООО считает, что уполномоченным органом в письме к обществу, документам и информации предъявлены требования, не предусмотренные законодательством.

По итогам рассмотрения жалобы Управлением Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области вынесено решение, в соответствии с которым жалоба ООО признана обоснованной, уполномоченный орган в лице Администрации признан нарушившим Административный регламент № 1386, что выразилось в предъявлении ООО, документам требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ. Также Администрации выдано предписание.

Судом поддержана позиция антимонопольного органа, согласно которой для принятия решения о проведении аукциона либо об отказе в его проведении уполномоченным органом в соответствии с пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется проверка именно на наличие или отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, согласно пп. 5 которого земельный участок не может быть предметом аукциона, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

В свою очередь, сведения о разрешенном использовании земельного участка согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должны содержаться в извещении о проведении аукциона, а под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды разрешенного использования, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в пределах границ которой он расположен (дела No No А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, Письмо ФАС России от 25.09.2020 No ИА/83159). В заявлении **указана цель использования - в соответствии с видами разрешенного использования** для данной территориальной зоны, установленными Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск, а потому **любая и каждая цель** использования земельного участка, указанная таким способом в заявлении о проведении аукциона, заведомо **соответствует разрешенному использованию** земельного участка.

Практика по организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей

А60-46350/2021

В Управление поступила жалоба ООО «Досуг сервис», в которой Общество ссылается на то, что обратилось в ПАО «Т Плюс» с заявкой на подключение к системе теплоснабжения здания автомойки в нарушение п. 28 Правил № 787 ПАО не направило проект договора о подключении в адрес ООО «Досуг сервис», а письмом отказало в заключении договора о подключении. Вместе с тем, договор о подключении является публичным для теплоснабжающих организаций, наличие технической возможности подключения к системе теплоснабжения ПАО «Т Плюс» не опровергается. Следовательно, у ПАО «Т Плюс» отсутствовали основания для отказа в заключении договора о подключении.

ПАО «Т Плюс» отметило, что, рассмотрев заявку в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами № 787, ПАО «Т Плюс» отказало в подключении указанного объекта в связи с тем, что он расположен за пределами границ определенного схемой теплоснабжения радиуса эффективного теплоснабжения. На основании ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении) возможность подключения объекта капитального строительства обусловлена не только технической возможностью подключения, но и нахождением объекта капитального строительства в границах определенной схемой теплоснабжения радиуса эффективного теплоснабжения.

ПАО «Т Плюс» указало на то, что руководствовалось Схемой теплоснабжения городского округа Первоуральск (утв. Постановлением Администрации ГО Первоуральск от 15.07.2021 № 1375, далее - Схема № 1375), согласно которой радиус

теплоснабжения составляет **2,6207** км (стр. 49). В свою очередь, расстояние от теплопотребляющей установки ООО «Досуг сервис» (граница земельного участка) до ближайшего источника тепловой энергии в системе теплоснабжения (Первоуральская ТЭЦ) составляет **3 450 м**, что превышает определенный указанной схемой радиус эффективного теплоснабжения.

Под радиусом эффективного теплоснабжения в п. 30 ст. 2 Закона о теплоснабжении понимается максимальное расстояние от теплопотребляющей установки до ближайшего источника тепловой энергии в системе теплоснабжения, при превышении которого подключение (технологическое присоединение) теплопотребляющей установки к данной системе теплоснабжения нецелесообразно по причине увеличения совокупных расходов в системе теплоснабжения.

Вместе с тем, Постановлением Администрации ГО Первоуральск от 05.06.2018 № 1021 утверждена Схема теплоснабжения городского округа Первоуральск на период 2017—2035 гг. (далее – Схема № 1021), согласно разделу 2 таблице 4 которой радиус эффективного теплоснабжения для Первоуральской ТЭЦ (ПАО «Т Плюс») составляет **3857,14** (стр. 15).

Из буквального содержания Постановления Администрации ГО Первоуральск от 15.07.2021 № 1375 следует, что Схема № 1375 **актуализирована на 2022 год**, следовательно, она может применяться лишь с 2022 года, т.е. для применения ПАО «Т Плюс» в **2021 году** Схемы № 1375 отсутствуют законные основания, а потому в 2021 году должна применяться Схема № 1021, исходя из которой объект капитального строительства ООО «Досуг сервис» находится на расстоянии 3 450 м от Первоуральской ТЭЦ, т.е. в границах определенного Схемой № 1021 радиуса эффективного теплоснабжения (3 857,14).

Администрация ГО Первоуральск также пояснила, что актуализация Схемы № 1021 при утверждении Схемы № 1375 происходила в рамках мероприятий для подготовки к концессионному соглашению, при этом перечень проводимых мероприятий рассчитан на 2022 год.

Поскольку заявка ООО «Досуг сервис» направлена в адрес ПАО «Т Плюс» и получена последним **03.07.2021**, постольку срок направления проекта договора о подключении истек **30.07.2021**, но вместо проекта договора ПАО «Т Плюс» направило письмо (исх. № 51300-27-08/48 от 30.07.2021) об отказе в заключении договора о подключении. В свою очередь, указанное в письме основание для отказа в заключении договора о подключении отсутствует.

Таким образом, ПАО «Т Плюс» в нарушение срока, установленного п. 28 Правил № 787, не направлен подписанный проект договора о подключении по заявке ООО «Досуг сервис» от 03.07.2021.