

РЕШЕНИЕ

04/10/18.1-41/2022

по результатам рассмотрения жалобы ИП <...> о нарушении порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства

04.03.2022 г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей (далее — Комиссия ФАС России), в составе: <...>; при участии представителей ИП <...> (далее — Заявитель) <...>, <...>, <...>, (далее — Управление): <...>, рассмотрев жалобу ИП <...> (вх. № 22853/22 от 14.02.2022) на действия (бездействие) Управления при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), а именно: выдача разрешения на строительство, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба Заявителя (вх. № 22853/22 от 14.02.2022) на действия (бездействие) Управления при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 ГрК РФ, а именно: выдача разрешения на строительство.

Согласно доводам Заявителя, Управление неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при выдаче разрешения на строительство блокированной жилой застройки в районе деревни Кольцово Тверской области на земельных участках № 69:10:0000025:354, 69:10:0000025:357 (далее —

Объекты).

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие), в том числе, органа государственной власти субъекта Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур

в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации

в соответствии с частью 2 статьи 6 ГрК РФ, (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии

с законодательством Российской Федерации), в части:

– нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной

в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

– предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

– незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

– предъявление к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, Заявителем обжалуются действия Управления при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, предусмотренной пунктом 59 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 (далее — исчерпывающий перечень), в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Согласно частям 2, 3 статьи 6 Федерального закона от 01.07.2021 № 275 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 275) до вступления в силу утвержденного Правительством Российской Федерации исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренного частью 9 статьи 5.2 ГрК РФ (в редакции Федерального закона № 275), федеральный антимонопольный орган и его территориальные органы осуществляют полномочия, предусмотренные подпунктами «б» и «в» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 01.09.2021), в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 01.09.2021).

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу на акты и (или) действия (бездействие) Управления при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, предусмотренной пунктом 59 исчерпывающего перечня, в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя, Комиссия ФАС России установила следующее.

Письмом Управления от 17.12.2021 № 6003-ВМ (далее — Письмо) отказано заявителю в выдаче разрешения на строительство Объектов в соответствии с пунктом 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) в связи с несоответствием представленных документов требованиям к строительству, установленным проектом планировки территории, несоответствие представленных документов ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, а именно:

– несоответствие представленных для целей получения разрешения на строительство Заявителем документов проекту планировки территории;

– несоответствие проектной документации Положениям о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87

«О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Правилам и нормам СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3, Пособию по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)» МДС 40-2.2000, одобренному письмом Госстроя Российской Федерации от 15.05.1997 № 13-288 (далее — нормативные правовые акты и нормативы).

1. Относительно довода о несоответствии представленных для целей получения разрешения на строительство Заявителем документов проекту планировки территории Комиссией ФАС России установлено следующее.

Управлением 19.05.2021 выданы Заявителю градостроительные планы № РФ-69-4-10-2-05-2021-0159, № РФ-69-4-10-2-05-2021-0158 земельных участков № 69:10:0000025:354, 69:10:0000025:357 (далее — земельные участки), предоставляющие возможность строительства блокированной жилой застройки на данных земельных участках.

В соответствии с указанными градостроительными планами документация по планировке территории земельных участков не утверждена.

Согласно части 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 соответствии с частями 2, 3 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.

В градостроительный план земельного участка включается информация, в том числе о реквизитах проекта планировки территории.

Согласно части 10 статьи 57.3 ГрК РФ информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, за исключением информации, предусмотренной пунктом 15 части 3 данной статьи, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи.

Таким образом, градостроительный план является основным документом, содержащим параметры допустимого строительства.

В соответствии со статьей 48 ГрК РФ проектная документация выполняется в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка.

На основании выданных Управлением градостроительных планов земельных участков Заявителем в целях строительства блокированной жилой застройки

в соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ подано заявление от 10.12.2021

№ 749-РС о выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство.

Часть 13 статьи 51 ГрК РФ предусматривает отказ в выдаче разрешения

на строительство блокированной жилой застройки при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) 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.

Отказ в выдаче разрешения на строительство в связи с несоответствием представленных документов требованиям проекта планировки территории возможен согласно указанной части статьи 51 ГрК РФ при строительстве линейных объектов.

Также частью 13 статьи 51 ГрК РФ не предусмотрен отказ в выдаче разрешения на строительство при несоответствии градостроительного плана земельного участка документации по планировке территории при строительстве блокированной жилой застройки.

Проектная документация выполнена Заявителем в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Предъявление требований о соответствии проектной документации сведениям проекта планировки территории, которые отсутствуют в градостроительном плане земельного участка, является не обоснованным, поскольку именно градостроительный план земельного участка является источником информации, необходимой для архитектурно-строительного проектирования.

Кроме того, в соответствии с частью 3 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории в целях размещения блокированной жилой застройки не является обязательной.

В то же время, несоответствие градостроительного плана земельного участка документации по планировке территории обусловлено следующим.

В соответствии с законом Тверской области от 20.12.2019 № 89-ЗО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области» полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований

Тверской области в сфере градостроительной деятельности с 01.01.2021 осуществляются государственными органами власти Тверской области.

Перераспределенные полномочия реализуются согласно постановлению Правительства Тверской области от 10.10.2017 № 316-пп «О Главном управлении архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области», в том числе Главархитектурой Тверской области.

На основании пункта 3 постановления Правительства Тверской области от 29.12.2020 № 712-пп «О мерах по реализации закона Тверской области «О внесении изменений в статьи 2 и 4 закона Тверской области «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области» Администрации муниципального образования «Бурашевское сельское поселение» Калининского района Тверской области (далее — Администрация) в срок до 13.01.2021 надлежало передать в адрес Управления документацию по планировке территории, к области которой относятся рассматриваемые земельные участки.

Вместе с тем, документация по планировке территории, включающей земельные участки, «Комплекс малоэтажной индивидуальной жилой застройки», утвержденная постановлением Администрации от 29.12.2020 № 171-од (далее — Постановление), была направлена Администрацией в адрес Управления письмом от 07.10.2021 № 1913, то есть после выдачи Управлением Заявителю градостроительных планов земельных участков.

02.12.2021 Администрацией отменено Постановление.

Согласно письму Управления от 17.12.2021 № 6003-ВМ отмена документации по планировке территории утверждена неуполномоченным органом. При этом данный акт не оспаривался в суде.

Таким образом, Управление и Администрация путем выдачи градостроительных планов и отмены Постановления допускают строительство блокированной жилой застройки на земельных участках согласно градостроительному законодательству Российской Федерации.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что предъявление требований о соответствии проектной документации сведениям проекта планировки территории, которые отсутствуют в градостроительных планах земельных участков, является не

обоснованным и не может служить основанием для отказа Управлением в выдаче разрешения на строительство, довод жалобы обоснован.

2. Относительно довода о несоответствии проектной документации, предусматривающей строительство Объектов, нормативным правовым актам и нормативам установлено следующее.

В пояснительной записке по жалобе (вх. № 30216-ЭП/22 от 25.02.2022) даны пояснения в части соответствия, по мнению Заявителя, проектной документации нормативным правовым актам и нормативам.

Вместе с тем, Заявитель не представил подтверждение направления в Управление в составе проектной документации к заявлению на выдачу разрешения на строительство Объектов схемы привязки инженерных сетей, содержащей параметры размещения коммуникаций, соответствующие указанным нормативным правовым актам и нормативам.

В этой связи, Комиссия ФАС России не находит оснований для вывода о признании жалобы обоснованной в части выдачи Управлением отказа в разрешении на строительство Объектов в связи с несоответствием проектной документации требованиям нормативных правовых актов и нормативам.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...> (вх. № 22853/22 от 14.02.2022) на действия (бездействие) Управления при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обоснованной в части предъявления к документам требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, а именно, требований о

соответствии представленных для целей получения разрешения на строительство документов проекту планировки территории, указание на который отсутствует в градостроительном плане земельного участка.

2. Выдать Управлению обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.