

## **РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-4751/2020**

по результатам рассмотрения жалобы на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства

14 октября 2020г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

С О.А.– начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Д.А.Н.– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Ш С.О.– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ИП Ф О С на акты и действия администрации МО Абинский район (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, Абинский район, ст.Шапсугская, ул.Красноармейская, прилегает к земельному участку №24, при участии путем ВКС Заявителя – ИП Ф О С, при участии путем ВКС представителя администрации МО Абинский район – Т М.Ю.,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ИП Ф О С на акты и действия администрации МО Абинский район при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, Абинский район, ст. Шапсугская, ул. Красноармейская, прилегает к земельному участку №24.

Заявитель оспаривает отказ в выдаче разрешения на строительство, считает их незаконными, создающими необоснованные препятствия, в связи с чем, просит признать незаконными действия Уполномоченного органа и выдать предписание об устранении нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Уполномоченный орган возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 05.10.2020 в 12-30.

На основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы перенесено на 14.10.2020 на 11-30 часов.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы представителей сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

04.09.2020 года ИП Ф О.С. в адрес администрации МО Абинский район направлено заявление о выдаче разрешения на строительство на земельном участке 23:01:0604003:725 «Летней эстрады», площадь застройки 50,09 м<sup>2</sup>, высотой 1 этаж (не подлежит государственной экспертизе) с приложением следующих документов:

- Градостроительный план участка №RU235011010315;
- Согласованное задание на проектирование;
- Изыскания;
- Проектная документация в составе разделов №29.01-18 ПЗ, ПЗУ. АР, КР, ОДИ, ЭЭ, ООС, ПБ, ПОС.

- Копия паспорта заявителя;

- Договор аренды земельного участка, (доп соглашение).

Письмом от 15.09.2020 года №676/01-219 администрация МО Абинский район отказала в выдаче на строительство по основаниям:

«- состав проектной документации не соответствует требованиям положения о составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г. №87;

- несоответствие схемы планировочной организации земельного участка требованиям градостроительного плана земельного участка от 09.01.2020г. №RU23501101-03153, в части допустимого места размещения объекта капитального строительства, а именно проектируемый объект: «Летняя эстрада» находится в зоне затопления  $P=1\%$ , в которой строительство зданий, строений, сооружений запрещается;

- отсутствует согласование архитектурного облика проектируемого объекта».

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено следующее.

В качестве первого основания указано на несоответствие проектной документации требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Требование о составе разделов проектной документации согласно Постановлением правительства РФ №87 от 16.02.2008 года «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию», установлены для объектов капитального строительства площадью более 1500 кв.м и высотой более 2 этажей.

Установлено, что планируемый к строительству объект не соответствует вышеуказанным параметрам.

Вместе с тем, проверка проектной документации на предмет ее соответствия Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 №87 не относится к полномочиям органа муниципального образования, поскольку осуществляется иными органами, проводящими экспертизу проектной документации только в том случае, если такая экспертиза подлежит проведению согласно ст.49 ГрК РФ.

Согласно доводам Заявителя, участок для размещения «Летней эстрады» не имеет общей границы с территорией общего пользования городского поселения, не выходит на главные улицы, предназначен для размещения и использования объектов капитального строительства рекреационного назначения на закрытой территории.

В градостроительном плане указаны отступы от общих границ смежных участков в 3 м., следовательно, в данном случае требование о согласовании архитектурного облика объекта капитального строительства в рекреационной зоне необоснованно.

Также Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что наличие зоны затопления Р-1%, для данного земельного участка кадастровый номер <...> :010:0604003:725 и запрете строительства, обременения, в сведениях ЕГРН отсутствуют, уведомления об установлении зон ЗОУИТ правообладателю не направлялось.

Согласно п.4 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ - зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 106 ЗК РФ, по общему правилу, установление и изменение ЗОУИТ осуществляется на основании решения уполномоченного органа государственной власти (местного самоуправления).

В п. 7 ст. 106 ЗК РФ закреплены требования к решению об установлении ЗОУИТ. Такое решение должно содержать наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых течение пяти рабочих дней с даты принятия указанных решений, в случае установления или изменения ЗОУИТ в отношении планируемых к строительству или реконструкции ОКС, для которых требуется выдача разрешения на строительство, указанные в предыдущем пункте органы направляют в орган регистрации прав документы в течение пяти рабочих дней со дня поступления в уполномоченные в

отношении ЗОУИТ органы разрешения на строительство указанного объекта, органы, установившие границы ЗОУИТ, возникающих в силу федерального закона, направляют в орган регистрации прав документы в течение пяти рабочих дней с даты установления их границ.

Согласно пп.5, п.5, ст.8 Закона №218-ФЗ сведения о том, что участок полностью или частично расположен в границах ЗОУИТ, включаются в кадастр недвижимости, который является составной частью ЕГРН.

Также в соответствии с п. 1 ст. 10 закона №218-ФЗ в реестр границ в составе ЕГРН вносятся сведения о самих ЗОУИТ, в том числе индивидуальные обозначения таких зон и описание местоположения их границ, реквизиты решений органов государственной власти (местного самоуправления) об установлении/изменении таких зон, содержание ограничений использования объектов недвижимости.

Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о зоне в ЕГРН /изменении таких сведений в порядке, установленном Законом №218-ФЗ.

В соответствии с п.5.1 ст. 34 Закона №218-ФЗ уведомление осуществляется в электронной форме (через личный кабинет, если правообладатели зарегистрированы с использованием единой системы идентификации и аутентификации на едином портале или официальном сайте, либо по адресам электронной почты) либо в письменной форме посредством почтового отправления по почтовому адресу правообладателя/адресу, присвоенному объекту недвижимости (если уведомление в электронной форме является невозможным).

Заявитель пояснил, что вышеуказанные сведения в его адрес не направлялись, в ЕГРН постанова не осуществлена, сведений о том, что участок 23:01:0604003:725 полностью или частично расположен в зоне затопления, подтопления не имеется.

В соответствии с положениями ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) для получения разрешения на строительство застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений органы заявление о выдаче разрешения с приложением следующих документов:

- 1) правоустанавливающих документов на земельный участок;
- 2) градостроительного плана земельного участка;
- 3) материалов, содержащихся в проектной документации:
  - а) пояснительной записки;
  - б) схемы планировочной организации земельного участка, выполненной в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - в) схемы планировочной организации земельного участка, подтверждающей расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
  - г) схем, отображающих архитектурные решения;
  - д) сведений об инженерном оборудовании, сводного плана сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - е) проекта организации строительства объекта капитального строительства;
  - ж) проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса), положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 Градостроительного кодекса;
- 5) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса);
- 6) согласия всех правообладателей объекта капитального

строительства в случае реконструкции такого объекта.

Согласно ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных ч. 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство является исчерпывающим.

С учетом вышеизложенного, указанные Уполномоченным органом основания для отказа в выдаче разрешения на строительство при наличии представленных ИП Ф О.С. документов не может быть расценено как законное.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП Ф О С на акты и действия администрации МО Абинский район при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, Абинский район, ст. Шапсугская, ул. Красноармейская, прилегает к земельному участку №24, с кадастровым номером: 23:01:0604003:725 обоснованной.

2. Выдать Уполномоченному органу – администрации МО Абинский район предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.

Заместитель

председателя Комиссии:

О.А. С

Члены Комиссии:

А.Н. Д

С.О. Ш

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*