

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-38/2022 по результатам рассмотрения жалобы
ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» о нарушении
порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие
перечни процедур

в сферах строительства

9 марта 2022 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в составе: <...> (далее — Комиссия ФАС России); при участии: представителя ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» <...>, действующего на основании доверенности от 08.02.2022 № б/н, представителя АО «Анапа Водоканал» <...>, действующего на основании приказа от 27.01.2021 № 49, <...>., действующего на основании доверенности от 07.06.2021 <...>, рассмотрев жалобу ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» от б/д б/н (вх. № 25629/22 от 17.02.2022) на действия (бездействие) АО «Анапа Водоканал» при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» 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: предоставление технических условий на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения, водоотведения, 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 ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» (далее — Заявитель, Застройщик) от б/д б/н (вх. № 25629/22 от 17.02.2022) на действия (бездействие) АО «Анапа Водоканал», адрес: 353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 125, при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства» (далее — исчерпывающий перечень в сфере жилищного строительства).

Согласно доводам Заявителя АО «Анапа Водоканал» неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при продлении срока действия технических условий от 17.10.2018 № 1329 на водоснабжение и водоотведение объекта: многоквартирные жилые дома со встроенными-пристроенными помещениями и многоуровневыми гаражами по адресу: г. Анапа, Анапское шоссе, д. 1 (далее, соответственно — Технические условия № 1329, объект капитального строительства).

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) территориальной сетевой организации, оказывающей услуги по передаче электрической энергии, организации, осуществляющей холодное водоснабжение и (или) водоотведение (организации водопроводно-канализационного хозяйства), организации, осуществляющей горячее водоснабжение, газораспределительной организации, теплоснабжающей организации, при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, в части:

- нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;
- предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, и

(или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству;

- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

- предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

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, предусмотренных 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).

Таким образом, антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу на действия (бездействие) АО «Анапа Водоканад» при осуществлении в отношении Заявителя процедур, предусмотренных пунктами 36, 38 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, а именно: предоставление технических условий на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения, предоставление технических условий на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоотведения, 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.

При этом частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие), в том числе уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения, в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно доводам жалобы Застройщик обращался в АО «Анапа Водоканал» с заявлениями от 29.09.2021, 27.10.2021, 14.01.2022 о продлении срока действия Технических условий № 1329.

При этом, в соответствии с письмом АО «Анапа Водоканал» от 22.01.2018 № 153, направленным в адрес другого застройщика (ООО «СЗ «Гамма»), технические условия от 31.01.2017 № 44, после окончания их срока действия будут продлены до 30.12.2020.

Однако, АО «Анапа Водоканал» приостановил на неопределенный срок рассмотрение заявления Застройщика в связи с отсутствием, по мнению ресурсоснабжающей организации, в действующем законодательстве условий и правовых оснований для продления срока действия технических условий.

Кроме того, АО «Анапа Водоканал» письмом от 25.01.2022 № 265 отказало в продлении срока ранее выданных технических условий.

Как следует из представленных возражений АО «Анапа Водоканал», Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее — Постановление № 83), не предусмотрены условия и правовые основания для возможности изменения (продления) срока действия технических условий.

При этом АО «Анапа Водоканал» представило справку от 28.02.2022 № 679 об отсутствии свободной мощности, необходимой для

подключения объектов капитального строительства к действующим системам водоснабжения и водоотведения.

Проанализировав доводы жалобы, возражения АО «Анапа Водоканал», представленные документы и сведения, Комиссия ФАС России установила следующее.

В соответствии с пунктами 8, 9 Постановления № 83, правообладателю земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104015:3661 Баласаняну Г.С. были выданы АО «Анапа Водоканал» Технические условия № 1329 сроком на три года. Таким образом, срок действия технических условий истек 17.10.2021.

Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа (далее — Администрация) в соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ Баласаняну Г.С. выдано разрешение на строительство № 23-301000-79-2019 объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и многоуровневыми гаражами по адресу: г. Анапа, Анапское шоссе, д. 1 (далее — разрешение на строительство).

В последующем указанное разрешение на строительство было отменено постановлением Администрации от 04.12.2020 № 2396 об отмене разрешения на строительство.

Указанный акт был обжалован в судебном порядке. Решением Анапского городского суда от 01.06.2021 и определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 21.10.2021 по делу № 2а-1043/2021 действия Администрации признаны незаконными.

Кроме того, согласно представленному Комиссии ФАС России письму, в течение срока действия технических условий АО «Анапа Водоканал» в адрес <...>. направлялось письмо от 10.09.2021 № 4396 о прекращении обязательств ресурсоснабжающей организации по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями № 1329, со ссылкой на невыполнение правообладателем земельного участка предусмотренных в технических условиях мероприятий и нарушением им норм пункта 7 статьи 48 ГрК РФ и пункта 16 Постановления № 83.

Вместе с тем прекращение ранее выданного разрешения на строительство фактически означает невозможность осуществления

деятельности, предусмотренной частью 1 статьи 51 ГрК РФ, по строительству, реконструкции объекта капитального строительства.

Таким образом, строительство объекта капитального строительства было невозможно с 04.12.2020 до 21.10.2021.

В рамках действия Технических условий № 1329 <...> обратился с заявлением от 29.09.2021 в АО «Анапа Водоканал» о продлении срока действия технических условий № 1329 или выдаче новых технических условий взамен ранее выданных.

Письмом от 11.10.2021 № 4782 АО «Анапа Водоканал» приостановило рассмотрение указанного заявления со ссылкой на отсутствие предусмотренных действующим законодательством правовых оснований для такого продления.

По истечении срока действия Технических условий № 1329 <...>, <...> обратились с заявлением от 27.10.2021 о продлении срока действия Технических условий № 1329.

Письмами от 12.11.2021 № 5113, № 5114 АО «Анапа Водоканал» приостановило рассмотрение заявления со ссылкой на отсутствие предусмотренных действующим законодательством правовых оснований для такого продления.

01.12.2021 между Застройщиком, <...> и <...> был заключен договор аренды земельного участка 23:37:0104015:3661.

В соответствии с требованиями пункта 18 Постановления № 83 Застройщик направил АО «Анапа Водоканал» уведомление от 23.12.2021 о смене правообладателя земельного участка.

14.01.2022 от Застройщика в адрес АО «Анапа Водоканал» поступило заявление о возобновлении рассмотрения заявления от 27.10.2021 и продлении срока действия Технических условий № 1329.

В ответ на указанное заявление АО «Анапа Водоканал» письмом от 25.01.2022 № 265 отказало в продлении срока ранее выданных технических условий.

Согласно пункту 18 Постановления № 83 при смене правообладателя земельного участка, которому были выданы технические условия, новый правообладатель вправе воспользоваться этими техническими условиями, уведомив организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о смене правообладателя.

Пунктом 10 Постановления № 83 установлено, что к обязательным данным,

которые должны содержать технические условия, относится, в том числе срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи

и составляющий при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Таким образом, действующее законодательство содержит возможность и правовые основания для продления ресурсоснабжающей организацией срока действия технических условий на водоснабжение и водоотведение.

При этом, поскольку <...> обращался к АО «Анапа Водоканал» в течение срока действия Технических условий № 1329 с заявлением о продлении указанного срока, указанное гарантирует сохранение (резервирование) ресурсоснабжающей организацией мощностей для подключения объекта Застройщика к сетям до принятия решения о продлении технических условий.

Кроме того, Комиссии ФАС России представлено решение от 28.01.2022 № 2-602/2022 Анапского городского суда по иску <...>, <...>, Застройщика о понуждении АО «Анапа Водоканал» продлить срок действия технических условий, определение от 13.01.2022 № 2-602/2022 о принятии мер по обеспечению иска. Так, согласно определению, АО «Анапа Водоканал» запрещено распоряжаться техническими (производственными) мощностями, зарезервированными в соответствии с техническими условиями № 1329.

Также наличие технической возможности (необходимой мощности) для подключения объекта капитального строительства Застройщика к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения проверялось ресурсоснабжающей организацией при выдаче Застройщику технических условий.

Таким образом, техническая возможность не могла быть утрачена ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с пунктом 9 Постановления № 83 установлено, что ресурсоснабжающая организация обязана в течение 7 рабочих дней с даты получения запроса предоставить технические условия либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных технических условий.

При этом, в соответствии с положениями Постановления № 83, у ресурсоснабжающей организации отсутствуют полномочия

по приостановлению рассмотрения соответствующих заявлений.

Учитывая изложенное, АО «Анапа Водоканал» неправомерно предъявило требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при продлении срока действия технических условий № 1329.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» на действия (бездействие) АО «Анапа Водоканал», вызвавшиеся в предъявлении к документам Заявителя требований, не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, обоснованной.

2. Выдать АО «Анапа Водоканал» обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Решение может быть обжаловано в течении 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.

