

РЕШЕНИЕ № 195-Т/2016

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

04 июля 2016 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист 1 разряда отдела закупок,

рассмотрев жалобу Б.О.В. на акты и действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Уполномоченный орган, Департамент) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части выдачи отказов в выдаче разрешений на строительство на земельный участках, расположенных по адресам: г. Краснодар, ул. им. Горького, 108/1 (отказ от 24.05.2016 № 29/6271-1); г. Краснодар, ул. Гимназическая, 78 (отказ от 18.03.2016 № 29/03-972) и г. Краснодар, ул. Чапаева, 79/А (отказ от 25.05.2016 № 29/6343-1), в присутствии Заявителя и представителя Уполномоченного органа – С.А.А. (доверенность .),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю

поступила жалоба Б.О.В. на акты и действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Уполномоченный орган, Департамент) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части выдачи отказов в выдаче разрешений на строительство на земельный участках, расположенных по адресам: г. Краснодар, ул. им. Горького, 108/1 (отказ от 24.05.2016 № 29/6271-1); г. Краснодар, ул. Гимназическая, 78 (отказ от 18.03.2016 № 29/03-972) и г. Краснодар, ул. Чапаева, 79/А (отказ от 25.05.2016 № 29/6343-1).

Заявитель оспаривает указанные выше отказы в выдаче разрешений на строительство, считает их незаконными, создающими необоснованные препятствия строительству офисов и объекта розничной торговли, удлиняет сроки ввода их в эксплуатацию, 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 23.06.2016 в 16-30.

На основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы перенесено на 04.07.2016 на 16-00 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.

Согласно договору аренды земельного участка № 4300021162 от 24.11.2014г., зарегистрированному Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 03.03.2015г., Б.О.В. как победителю торгов на праве аренды принадлежит земельный участок, расположенный по адресу: ул. им. Максима Горького, 108/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, общая площадь земельного участка 610 кв.м, кадастровый номер <...> :43:0303050:88, с разрешенным использованием – для строительства офисов.

На заявления от 19.02.2016г., от 28.03.2016г. и от 05.05.2016г. Уполномоченный орган ответил отказами от 18.03.2016г. № 29/03-986, от 14.04.2015г. № 29/03-1022 и **от 24.05.2016г. № 29/6271-1.**

Согласно договору аренды земельного участка № 4300021619 от 30.06.2015г., зарегистрированному Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 29.07.2015г., Б.О.В. как победителю торгов на праве аренды принадлежит земельный участок, расположенный по адресу: ул. Гимназическая, 78 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, общая площадь земельного участка 617 кв.м, кадастровый номер <...> :43:0305056:1045, с разрешенным использованием – для строительства офисов.

На заявление от 19.02.2016г. Уполномоченный орган ответил отказом **от 18.03.2016г. № 29/03-972.**

Согласно договору аренды земельного участка № 4300022081 от 16.11.2015г., зарегистрированному Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 09.12.2015г., Б.О.В. как победителю торгов, на праве аренды принадлежит земельный участок, расположенный по адресу: ул. им. Чапаева, 79/А в Западном внутригородском округе города Краснодара, общая площадь земельного участка 218 кв.м, кадастровый номер <...> :43:0207038:218, с разрешенным использованием – для размещения объектов розничной торговли.

На заявление от 13.05.2016г. Уполномоченный орган ответил отказами **от 25.05.2016г. № 29/6343-1** и 29/2360-1.

Указанные в письмах Уполномоченного органа причины отказа являются незаконными по следующим основаниям.

Первая причина отказа: *«...проектная документация выполнена не в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (в ред. Постановления Правительства РФ от 18.05.2008 № 427...».*

Несоответствие проектной документации Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 не является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство по следующим основаниям.

Часть 13 ст. 51 ГрК РФ содержит полный перечень оснований отказа в выдаче разрешения на строительство, среди которых нет такого основания, как несоответствие проектной документации Постановлению Правительства РФ №87 (проверка соответствия проектной документации Постановлению Правительства РФ №87 относится к полномочиям не органа местного самоуправления, а другого органа — проводящего экспертизу проектной документации, причем только в случае, если такая экспертиза подлежит проведению согласно ст. 49 ГрК РФ, а в данном случае она не должна проводиться).

Вторая причина отказа: *«... отсутствует организация подъездов и подходов со стороны существующих подъездов и подходов со стороны существующих подходов и подъездов, отсутствуют схемы организации рельефа, земляных масс, благоустройства территории».*

«... не представлены технические условия на подключение возводимого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения».

По решению застройщика заданием на проектирование не предусматривает подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, что допускается п. 3 ч. 6 ст. 48 ГрК РФ, по этой причине в проектной документации не предусмотрен раздел «Сведения об инженерном оборудовании и технических условиях».

Третья причина: *«...отсутствуют разделы общая пояснительная записка...».*

Между тем, этот раздел имеется в проектной документации - Раздел 1.

Четвертая причина: *«...согласование аэродрома «Краснодар Центральный» в связи с расположением земельного участка в 15, 30 км радиусе от контрольной точки аэродрома «Краснодар Центральный».*

В выдаче разрешения на строительство может быть отказано только по основаниям, указанным в части 13 статьи 51 ГрК РФ, среди которых нет такого основания как отсутствие согласования аэродрома.

Более того, согласно ч. 10 ст. 51 ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частями 7 и 9 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме.

Пятая причина: *«Не выполнены требования градостроительного плана земельного участка от ... в целях реализации требований закона Краснодарского края от 27.04.2008 № 1229-КЗ «Об обеспечении беспрепятственного доступа инвалидов и других категорий маломобильных граждан к объектам инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, информации и связи в Краснодарском крае» и постановления главы администрации Краснодарского края от 08.10.2007г. № 950 «О порядке согласования заданий па проектирование объектов социальной инфраструктуры при их строительстве, реконструкции и капитальном ремонте» представить подлинник задания на проектирование согласованное с управлением социальной защиты населения департамента социальной защиты населения Краснодарского края в городе Краснодаре...» и «... заключение управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края в связи с расположением земельного участка на территории исторического поселения (закон Краснодарского края от 19.07.2011 № 2316-КЗ)»,*

Указанные требования градостроительного плана незаконны: в преамбулу п. 2.2 незаконно включены требования, кроме указания назначения объекта капитального строительства, так как форма не предусматривает включение в п. 2.2 градостроительного плана никакой другой информации.

Кроме того, требование согласования проектной документации, заключения на проектную документацию и иных документов, не предусмотренных ГрК РФ, не допускается согласно ч. 16 ст. 48 ГрК РФ.

Таким образом, Уполномоченным органом к Заявителю предъявлены требования осуществить процедуры, не включенные в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства.

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 Б.О.В. на акты и действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Уполномоченный орган, Департамент) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части выдачи отказов в выдаче разрешений на строительство на земельный участках, расположенных по адресам: г. Краснодар, ул. им. Горького,

108/1 (отказ от 24.05.2016 № 29/6271-1); г. Краснодар, ул. Гимназическая, 78 (отказ от 18.03.2016 № 29/03-972) и г. Краснодар, ул. Чапаева, 79/А (отказ от 25.05.2016 № 29/6343-1), обоснованной.

2. Выдать Уполномоченному органу – Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Заместитель председателя Комиссии:

Н.В. Левит

Члены Комиссии:

С.Г. Еременко

О.А. Сафронова

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 42-195-Т/2016

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства

04 июля 2016 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист 1 разряда отдела закупок,

на основании решения от 04.07.2016 № 195-Т/2016, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы Б.О.В. на акты и действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Уполномоченный орган, Департамент) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части выдачи отказов в выдаче разрешений на строительство на земельный участках, расположенных по адресам: г. Краснодар, ул. им. Горького, 108/1 (отказ от 24.05.2016 № 29/6271-1); г. Краснодар, ул. Гимназическая, 78 (отказ от 18.03.2016 № 29/03-972) и г. Краснодар, ул. Чапаева, 79/А (отказ от 25.05.2016 № 29/6343-1), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом «б» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Уполномоченному органу – Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в срок до **08 августа 2016 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, а именно:

- отменить письма от 24.05.2016 № 29/6271-1; от 18.03.2016 № 29/03-972 и от 25.05.2016 № 29/6343-1;

- пересмотреть заявления Б.О.В. о выдаче разрешений на строительство на земельный участках, расположенных по адресам: г. Краснодар, ул. им. Горького, 108/1; г. Краснодар, ул. Гимназическая, 78 и г. Краснодар, ул. Чапаева, 79/А с учетом решения комиссии Краснодарского УФАС России по делу № 195-Т/2016;

2. Уполномоченному органу – Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в срок до **12.08.2016 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя Комиссии:

Н.В. Левит

Члены Комиссии:

С.Г. Еременко

О.А. Сафронова

Предписание может быть обжаловано 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.