

## УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба от ООО «СЗ «Илиада» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации города Уссурийска в лице Управления градостроительства Администрации города Уссурийска при выдаче разрешения на строительство (отказ в выдаче разрешения на строительство от 27.07.2022г. №16-01/22/11366).

По мнению Заявителя,\* Управление градостроительства Администрации города Уссурийска неправомерно отказало в выдаче разрешения на строительство.

Представитель Администрации не согласен с доводами жалобы, представил письменные пояснения.

Оценив доводы, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

2020. г. между Администрацией УГО в лице начальника Управления градостроительства администрации УГО Стефаненко М.А. и ООО «Илиада» в лице Генерального директора Волошина С.Н. заключен договор №123/20-мип аренды земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884, площадью 6 672 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г.Уссурийск. Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома.

ООО «СЗ «Илиада» был разработана проектная документация «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884».

Указанная проектная документация 15.07.2022 г. получила положительное заключение ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508- 2022 и соответствует действующим градостроительным, строительным и техническим нормам.

2022. ООО «СЗ «Илиада» направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее - Объект) с

приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 033934).

25.07.2022 №16-01/22/11366 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории. Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки и проект межевания территории. Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева». На данном земельном участке разрешается строительство 5-ти этажного жилого дома с площадью застройки 1050 м<sup>2</sup> и площадью здания 4200 м<sup>2</sup> с проездом на земельный участок согласно приложенной схемы планировочного решения застройки территории с учетом технических условий на съезд к автомобильной дороге. Кроме того, разработанный проект на соответствие выданных технических условий должен быть согласован с правообладателем автомобильной дороги.

Дополнительно сообщено, согласно п.4 технических условий от 16.03.2021 №1065, разработанный проект водоотведения на соответствие выданных рекомендаций должен быть согласован с управлением жизнеобеспечения администрации УГО.

При этом, согласно п.2.2 градостроительного плана RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка кадастровым номером 25:34:017401:8884, выданного в том числе на основании Постановления администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», **предельная этажность объектов капитального строительства для данного земельного участка составляет от 5 до 8 этажей.** Иных ограничений по этажности, площади застройки и

площади зданий данный пункт не содержит.

Однако, согласно Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул. Александра Францева» на данном земельном участке допустимо размещение пятиэтажного дома, что противоречит Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2046-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», а также Генеральному плану Уссурийского городского округа.

Данные нормативные документы, на основании которых выдан градостроительный план RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884 противоречат друг другу, так как в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева администрацией УГО до настоящего времени не внесены соответствующие изменения.

Из приложенной к Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул. Александра Францева» схемы не следует, что на земельном участке возможно строительство только 5-ти этажного жилого дома. Соответственно, ООО «СЗ «Илиада» при разработке проектной документации не было известно о показателях этажности, площадях застройки и площадях зданий, допустимых к расположению на данном земельном участке.

Согласно п.1 ст.19 Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2046-НПА (далее - Правила) застройка городского округа должна осуществляться в соответствии действующим законодательством, схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Приморского края, Генеральным планом городского округа, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и

градостроительными планами земельных участков, а также действующими на территории Уссурийского городского округа муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

Согласно п.6 ст. 19 Правил тип застройки, этажность, архитектурно композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

В случае выдачи разрешения на строительство объекта, не являющегося линейным, вне границ территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и не подпадающим под действие части 3 статьи 41 ГрК РФ, действующим законодательством не установлено требование проверки соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является, в том числе, несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Пункт 11 статьи 48 ГрК РФ определяет градостроительный план земельного участка в качестве одного из оснований подготовки проектной документации объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 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. Проектная документация выполняется в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка (подпункт 2 пункта статьи 48 ГрК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка подготавливает, регистрирует и выдает заявителю орган местного самоуправления.

Соответствие проектной документации действующему законодательству подтверждается положительным заключением экспертизы от 15.07.2022 г. ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508-2022.

Согласно Письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.06.2017 г. №20993-ХМ/09 при выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, осуществляется проверка соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории лишь в случае размещения объекта капитального строительства на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 41 ГрК РФ в редакции Федерального закона N 373-ФЗ, вступающей в силу 1 июля 2017 года. К указанному Письму также приложена блок-схема с разъяснениями порядка применения положений ГрК РФ, регулирующей вопрос выдачи разрешения на строительство.

Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 не входит в территорию комплексного и устойчивого развития, ООО «СЗ «Илиада» не осуществляет строительство линейного объекта, таким образом, проверка соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории при выдаче разрешения на строительство Объекта «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884», не требуется.

Таким образом, ООО «СЗ «Илиада» подготовлена проектная документация на основе информации, отраженной в градостроительном плане земельного участка, что также подтверждается положительным заключением экспертизы.

П.7 ст.51 ГрК РФ содержит исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство.

В указанном перечне отсутствуют документы по согласованию разработанного проекта водоотведения на соответствие выданных рекомендаций, а также согласование разработанного проекта на соответствие выданных технических условий с правообладателем автомобильной дороги.

Также, п.4 письма МКУ «СЕЗЗ» от 16.03.2021 г. №1065 не содержит требования получения согласования проекта до получения разрешения на строительство объекта.

Указанные причины не являются основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Объекта. Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон N 131-ФЗ) муниципальный правовой акт определен, в том числе, как принятое органом местного самоуправления решение по вопросам местного значения. К вопросам местного значения городского округа подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 Градостроительного кодекса и подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Закона N 131-ФЗ отнесена выдача разрешений на строительство.

В соответствии с частями 7, 11 статьи 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство (пункт 1 части 11), проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (пункт 2

части 11), выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (пункт 3 части 11).

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является, в том числе, несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Также, п.4 письма МКУ «СЕЗЗ» от 16.03.2021 г. №1065 не содержит требования получения согласования проекта до получения разрешения на строительство объекта.

Указанные причины не являются основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Объекта.

Часть 13 статьи 51 ГрК РФ не содержит такого основания отказа в выдаче разрешения на строительство как «при разработке проектной документации не учтены параметры застройки документации по планировке территории».

Отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.07.2022 г. нарушает требования части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Комиссия Приморского УФАС России приняла решение о необходимости выдать предписание об устранении нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Илиада» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации города Уссурийска в лице Управление градостроительства Администрации города Уссурийска при выдаче разрешения на строительство (отказ в выдаче разрешения на строительство от 27.07.2022г. №16-01/22/11366) обоснованной.

2. Признать, что Администрация города Уссурийска допустила нарушение части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Выдать предписание об устранении нарушения.

4. Передать материалы дела ответственному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

**Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.**