

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/00-22/2020

**по результатам рассмотрения жалобы ООО «СЗ МАГИ»
о нарушении порядка осуществления процедур, включенных в
исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства**

24 марта 2020 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: представителей ООО «СЗ МАГИ» <...>, действующего на основании Устава ООО «СЗ МАГИ», <...>, действующей на основании доверенности от 13.03.2020 № 12, <...>, действующего на основании доверенности от 13.03.2020 № 13, представителя Министерства жилищной политики Московской области <...>, действующей на основании доверенности от 30.12.2019 №6, рассмотрев жалобу ООО «СЗ МАГИ» от 06.03.2020 № 81 (вх. № 42346-ЭП/20 от 10.03.2020) на акты и (или) действия (бездействие) Министерства жилищной политики Московской области, адрес: бульвар Строителей, д. 1, г. Красногорск, Московская область, 143407, при осуществлении в отношении ООО «СЗ МАГИ», процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «СЗ МАГИ» (вх. № 37324-ЭП/20 от 28.02.2020) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства жилищной политики Московской области, адрес: Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция «Г», г. Красногорск, Московская область, 143407, при осуществлении в отношении ООО «СЗ МАГИ» 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.

Согласно доводам заявителя, Министерство жилищной политики Московской области неправоммерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Представитель Министерства с доводами жалобы не согласился, указав, что при рассмотрении Заявления Министерство действовало в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с правилами статьи 18¹ 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ, исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (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;
- 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, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ООО «СЗ МАГИ» обжалуются действия Министерства при осуществлении в отношении заявителя процедуры 59 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 (далее — исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства), 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 при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

При этом, частью 17 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, 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.

10.02.2020 ООО «СЗ МАГИ» посредством регионального портала государственных и муниципальных услуг Московской области в адрес Министерства жилищной политики Московской области (далее — Министерство) было направлено заявление № P001-3703953182-33505611 о выдаче разрешения на строительство «Многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Истринский р-н, Павло-Слободское с/п, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д. 9, № 44, 45, 49, 52, 58, 59, 60, 61, 62 тип 4.1. Кадастровый номер земельного участка 50:08:0050313:47» (далее — Заявление).

17.02.2020 Министерство направило в адрес ООО «СЗ МАГИ» уведомление № 74556 об отказе в выдаче разрешения на строительство

по следующему основанию:

«13.1.1.5. Несоответствие представленных документов 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:

- объекты капитального строительства частично расположены в пределах режимной «жесткой» зоны (в которую входят прибрежные участки Москвы-реки и реки Истры выше плотины в Петрово-Дальнем шириной по 150 м в обе стороны), в которой воспрещается всякое строительство, в соответствии с Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (далее — Решение).

Согласно доводам заявителя, в соответствии с Лесным планом Московской области на 2019-2028 годы, утвержденным постановлением Губернатора Московской области от 21.03.2019 № 116-ПГ, ЛПЗП (лесопарковый защитный пояс) охватывает 7 районов: Мытищинский, Ленинский, Красногорский, Химкинский, большая часть Люберецкого и Балашихинского районов.

Участок заявителя располагается в Истринском районе, который не входит в ЛПЗП.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 353-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания лесопарковых зеленых поясов» введено понятие лесопарковых зеленых поясов.

Пунктом 3 статьи 62.1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» определены случаи, при которых территории не подлежат включению в лесопарковый зеленый пояс, в том числе, если на них расположены земельные участки, предоставленные для размещения объектов капитального строительства, либо земельные участки, на которых находятся объекты капитального строительства, если территория в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначена для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения либо в отношении территории

принято решение о подготовке документации по планировке территории или обеспечивается подготовка документации по планировке территории.

Таким образом, по мнению заявителя, земельный участок 50:08:050313:47 находится за пределами границ ЛПЗП.

При этом, согласно пояснениям администрации Истринского муниципального района, представленным письмом от 24.03.2020 № 142-01ИСХ-3411, земельный участок 50:08:050313:47 находится за пределами, описанных в Решении границ ЛПЗП, в связи с чем действие Решения не распространяется на указанный земельный участок.

Согласно статье 3 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности состоит из ГрК РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории, 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, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

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 ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

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).

При этом, источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Соответствие проектной документации действующему законодательству подтверждается положительным заключением экспертизы.

Так, проектная документация ООО «СЗ МАГИ» разработана на основе градостроительного плана земельного участка № RU50504310-GPU018214 с кадастровым номером 50:08:050313:47, утвержденного постановлением Главы Истринского муниципального района Московской области от 30.05.2014 № 2148/5.

07.11.2019 проектная документация и результаты инженерных изысканий ООО «СЗ МАГИ» получили положительное заключение экспертизы ООО «Экспертиза и Консультирование» № 50-2-1-2-030945-2019.

Согласно градостроительному плану земельного участка № RU50504310-GPU018214 земельный участок с кадастровым номером 50:08:0050335:647 находится в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее — ЗСО).

ЗСО согласно части 2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации устанавливаются для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В ЗСО осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или

ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Согласно статье 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее — Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ) санитарные правила должны соблюдаться при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов.

Участок, предназначенный для размещения жилых домов, расположен в границах второго пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения г. Москвы.

В соответствии с пунктом 2.3.4. санитарных правил СП 2.1.4.2625-10, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45, второй пояс ЗСО гидроузла (пояс ограничений) включает акваторию источника водоснабжения и территорию первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, которая простирается по берегам водохранилищ, основных водотоков, а также по берегам притоков первого порядка, входящих в гидротехническую систему.

Основными водотоками в ЗСО гидроузлов являются: р. Москва, р. Озерна,
р. Вазуза, р. Гжать, р. Руза (от створа Рузского гидроузла до устья), р. Истра,
р. Малая Истра, р. Касня.

Согласно пункту 4.4.4. СП 2.1.4.2625-10 во втором поясе ЗСО станций водоподготовки и гидроузлов не допускается размещение земельных участков под дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, очистные сооружения канализации, автозаправочных станций (АЗС) легковых автомобилей на расстоянии менее 100 метров от уреза воды источника питьевого водоснабжения при нормальном подпорном уровне для водохранилищ и при летне-осенней межени для основных водотоков и притоков первого порядка. При строительстве и реконструкции объектов отдыха и спорта необходимо соблюдать требование, чтобы все строения располагались на расстоянии не менее 100 метров от уреза воды. В зонах рекреации в полосе 100 метров от уреза воды не допускается капитальная застройка; допускается установка малых архитектурных форм.

Таким образом, в градостроительном плане земельного участка № RU50504310-GPU018214 отображен второй пояс ЗСО г. Москвы 100 метров.

Согласно абзацу 2 статьи 18 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ ЗСО устанавливаются, изменяются, прекращают существование по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. При этом решения об установлении, изменении ЗСО принимаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии границ таких зон и ограничений использования земельных участков в границах таких зон санитарным правилам.

Положение о ЗСО и утверждается Правительством Российской Федерации. Однако до настоящего времени такое положение не утверждено.

В соответствии с пунктом 1.2. постановления Правительства Москвы и Правительства Московской области от 17.12.2019 № 1705-ПП/970/44 «О зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории города Москвы и Московской области» до утверждения Правительством Российской Федерации положения о ЗСО, до разработки в соответствии с указанным положением проектов таких зон в отношении территории города Москвы и Московской области, до получения санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии границ таких зон и ограничений использования земельных участков в границах таких зон санитарным правилам и до принятия решений об установлении таких зон на территории города Москвы и Московской области для определения границ и режимов ЗСО применяются границы ЗСО города Москвы и ограничения использования земельных участков в границах таких зон, установленные Решением.

Вместе с тем, заявителем подготовлена проектная документация на основе информации, отраженной в градостроительном плане земельного участка, с учетом требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии, в соответствии с санитарными правилами.

При этом, в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением Главы Истринского муниципального района от 02.07.2014 № 2690/7, ООО «СК МАГИ» осуществляется поэтапное строительство единого многоквартирного жилого комплекса «Сказка», который предусматривает размещение на застраиваемой территории 35 малоэтажных многоквартирных жилых домов, детского центра, физкультурно-оздоровительного комплекса, магазин, ресторан,

общественное здание, устройство инженерной инфраструктуры, спортивных и детских площадок, а также благоустройство в виде прокладки внутренних дорог и подъездной автомобильной дороги к Жилому комплексу.

На 24 жилых дома Заявителем ранее были получены разрешения на строительство, 12 из указанных домов уже введено в эксплуатацию, в том числе которые находятся в границах не менее 100 метров от уреза воды.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России пришла к выводу, что заявителем получается разрешение на объект капитального строительства, реализуемый в соответствии с градостроительным планом земельного участка № RU50504310-GPU018214, утвержденным постановлением Главы Истринского муниципального района Московской области от 30.05.2014 № 2148/5.

Таким образом, предъявление требований о соответствии проектной документации границам, которые не отражены в градостроительном плане земельного участка № RU50504310-GPU018214 является не обоснованным и не может служить основанием для отказа Министерством в выдаче разрешения на строительство.

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

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу ООО «СЗ МАГИ» (вх. № 42346-ЭП/20 от 10.03.2020) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства жилищной политики Московской области процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, обоснованной.

2. Выдать уполномоченному органу государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерству жилищной политики Московской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите

конкуренции.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение 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.