

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-410/2021 по результатам рассмотрения жалобы
ООО СЗ «ЗР ИНВЕСТ» о нарушении порядка осуществления процедур,
включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах
строительства

09 ноября 2021 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 «ЗР ИНВЕСТ» <...>, действующей на основании приказа от 13.07.2021 № 3, <...>, действующих на основании доверенности от 14.10.2021 № 10/15, представителя Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края <...>, действующего на основании доверенности от 26.10.2021 № 07.02-45/344, рассмотрев жалобу ООО СЗ «ЗР ИНВЕСТ» от 12.10.2021 № 93 (вх. № 170712-ЭП/21 от 12.10.2021, № 170788-ЭП/21 от 12.10.2021) на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, адрес: 354061, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, 26, при осуществлении в отношении ООО СЗ «ЗР ИНВЕСТ» 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: выдача разрешения на строительство, в соответствии с 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 СЗ «ЗР ИНВЕСТ» (далее — Заявитель) от 12.10.2021 № 93 (вх. № 170712-ЭП/21 от 12.10.2021, вх. № 170788-ЭП/21 от 12.10.2021) на акты

и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее — Администрация)

при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2017 № 346 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения и о правилах ведения реестра описания процедур, указанных в исчерпывающем перечне процедур

в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения» (далее — исчерпывающий перечень, Жалоба).

Согласно доводам Заявителя, Администрация неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством

Российской Федерации, к документам и информации при выдаче разрешения

на строительство объекта «Гостиничный комплекс MERCURE&ADAGIO Access Красная Поляна», а также нарушила установленный срок выдачи разрешения на строительство.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие), в том числе, органа местного самоуправления 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, предусмотренного 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).

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу на акты и (или) действия (бездействие) Администрации при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, предусмотренной пунктом 55 исчерпывающего перечня, 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, а также нарушения установленных сроков осуществления указанной процедуры.

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.

Рассмотрев представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и Администрации, Комиссия ФАС России установила следующее.

14.05.2021 Заявителем через многофункциональный центр подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта «Гостиничный комплекс MERCURE&ADAGIO Access Красная Поляна» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1017, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пгт. Красная Поляна, ул. Защитников Кавказа, участок № 127 (далее — Объект).

14.09.2021 Администрацией было отказано в выдаче разрешения на строительство Объекта (Решение об отказе в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства № 23445108 от 14.09.2021) (далее — Отказ) по основаниям, предусмотренным частью 13 статьи 51 ГрК РФ: отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ или несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также 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. В Отказе Администрации изложены следующие основания.

1. Несоответствие планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420018:1017 (далее — земельный участок) Объекта требованиям, установленным документацией по планировке территории, и, как следствие, несоответствие требованиям градостроительного плана земельного участка от 07.10.2019 № RU233090000-000000000024394 (далее — ГПЗУ).

2. Отсутствие утверждения проектной документации, выполненное с учетом внесенных изменений в проектную документацию и подтверждения соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

3. Отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения

на строительство, а именно:

а) отсутствие инженерных изысканий, выполненных в полном объеме;

б) Заявителем представлены технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения со сроком действия до 08.07.2021.

4. Отсутствие документа, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ (раздел «Пояснительная записка» проектной документации), выполненного согласно статье 48 ГрК РФ в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее — Постановление № 87), а именно:

а) отсутствие в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации сведений о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства. Отсутствие информации обо всех ограничениях (в т.ч. сервитутах) на земельном участке;

б) отсутствие сведений о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения;

в) некорректно выполнены технико-экономических показатели. Объект состоит из двух зданий: ADAGIO Access и MERCURE. Отсутствует информация о количестве номеров в каждом здании;

г) представленный к рассмотрению раздел «Пояснительная записка» проектной документации, выполнен в марте 2021 года (без учета внесенных изменений согласно подтверждению от 25.06.2021 № 20-11/1).

5. Отсутствие документа, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ (раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации), выполненного согласно статье 48 ГрК РФ в соответствии с требованиями Постановления № 87, а именно:

а) отсутствие в текстовой и графических частях раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации информации о выполнении технических условий МУП г. Сочи «Водоканал»

от 24.12.2020 № 06.1.2/241220/35 на подключение к коммунальным сетям водоснабжения и водоотведения в части подключения проектируемого объекта к сети водоотведения;

б) представление к рассмотрению раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации, выполненной в марте 2021 года (без учета внесенных изменений согласно подтверждению от 25.06.2021 № 20-11/1).

6. Отсутствие документа, предусмотренного подпунктом «в» пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ (раздел «Архитектурные решения» (AP1) проектной документации), выполненного согласно статье 48 ГрК РФ в соответствии

с требованиями Постановления № 87, а именно: согласно графической части «Архитектурных решений» высота здания ADAGIO Access составляет 11,93 м

(11,88 м + 0,050 м). В «Пояснительной записке» в технико-экономических показателях высота здания ADAGIO Access — 11,880 м. Разночтения в разделах проектной документации не допустимы.

7. Несоответствие представленной проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ. При рассмотрении раздела «Архитектурных решений» (AP2) установлено, что высота здания MERCURE составляет 15,36 м ((-3,450 м) + 11,910 м), что является нарушением градостроительного регламента территориальной зоны, в границах которого расположен земельный участок, в части допустимой высоты, равной 12 м.

8. Отсутствие документа, предусмотренного подпунктом «в» пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ (раздел «Архитектурные решения» (AP2) проектной документации), выполненного согласно статье 48 ГрК РФ в соответствии

с требованиями Постановления № 87 по следующей причине: изображение фасадов здания MERCURE не соответствует отображению проектируемого Объекта на поэтажных планах. Разночтения в проектной документации не допустимы.

9. Отсутствие документа, предусмотренного пунктом 4 части 7 статьи 51

ГрК РФ («Положительное заключение экспертизы проектной документации»), необходимого для принятия решения о выдаче разрешения на строительство

по следующей причине: при рассмотрении представленного Заявителем положительного заключения негосударственной экспертизы от 11.05.2021

№ 23-2-1-3-023245-2021, выполненного ООО «Сибирская негосударственная экспертиза» установлено несоответствие технико-экономических показателей проектируемого Объекта с технико-экономическими показателями раздела «Пояснительная записка» проектной документации. В Положительном заключении представлены общие технико-экономические показатели на Объект в целом, без разделения на здания ADAGIO Access и MERCURE,

из чего следует, что предметом рассмотрения негосударственной экспертизы являлась иная проектная документация.

На основании рассмотрения представленных материалов, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и Администрации, Комиссия ФАС России установила следующее.

1. Согласно доводам Заявителя относительно решения Администрации о несоответствии планируемого к размещению на земельном участке Объекта требованиям, установленным документацией по планировке территории, и, как следствие, несоответствии требованиям ГПЗУ, в случае выдачи разрешения на строительство объекта, не являющегося линейным

и не попадающего 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.

Кроме того, по мнению Заявителя, является неправомерным применение Администрацией документации по планировке территории, утвержденной приказом Минрегиона России № 152-ОИ от 20.10.2011, проектная документация подготовлена в соответствии с ГПЗУ.

В Отказе Администрации указано, что, согласно ГПЗУ земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден приказом Минрегиона России от 20.10.2011 № 152-ОИ проект планировки территории «Спецавтопарк в с. Эстосадок в Адлерском районе г. Сочи (автостоянка с размещением вспомогательных сооружений) (для размещения 288 автобусов)» олимпийского объекта «Специализированные автотранспортные парки по обслуживанию пассажирского автомобильного транспорта для перевозки участников и гостей XXII Олимпийских игр и XI Паралимпийских игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство).

Таким образом, по мнению Администрации, планируемая деятельность по строительству Объекта не соответствует утвержденной документации по планировке территории (далее — ДПТ) для территории, в границах которой планируется строительство, согласно которой на данной территории должен размещаться «Спецавтопарк в с. Эстосадок в Адлерском районе г. Сочи (автостоянка с размещением вспомогательных сооружений) (для размещения 288 автобусов)».

Комиссией ФАС России установлено следующее.

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

Частью 1 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство предусматривает 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.

Согласно пункту 2 части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган проводит 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.

Таким образом, проверка соответствия проектной документации требованиям, установленным ДПТ, для нелинейного объекта не проводится.

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.

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 1 статьи 48 ГрК РФ).

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

При этом градостроительный план земельного участка подготавливается, в том числе в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования (приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр), утверждаемыми органом местного самоуправления.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительным планом земельного участка, утверждаемым органом местного самоуправления, в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования, также утверждаемыми органом местного самоуправления.

В отношении Земельного участка утвержден ГПЗУ.

В соответствии с ГПЗУ «Проект планировки территории не утвержден» (данная информация указана на первой странице документа в графе «Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)»).

Вместе с тем на странице 4 ГПЗУ имеется указание, в том числе на приказ Минрегиона России № 152-ОИ от 20.10.2011.

Однако, в соответствии с информацией, представленной в разделе 2 ГПЗУ (страница 5), «Земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖК» — зона гостиничного фонда высотой до 12 метров», градостроительный регламент в отношении земельного участка установлен Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее — Правила землепользования и застройки) и также предусматривает аналогичную территориальную зону.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.08.2021 вид разрешенного использования земельного участка — гостиничное обслуживание, что также соответствует виду разрешенного использования, указанному в ГПЗУ.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России пришла к выводу, что Заявитель обратился за получением разрешения на строительство объекта капитального строительства в соответствии с ГПЗУ от 07.10.2019 № RU233090000-000000000024394, утвержденным Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи, допускающим размещение Объекта на рассматриваемом земельном участке.

Кроме того, согласно письму Минстроя России от 21.08.2015 № 26846-ес/09 утверждение документации по планировке территории, изменение вида разрешенного использования земельных участков, образование земельных участков в городе Сочи должно производиться в соответствии

с нормами действующего градостроительного и земельного законодательства

Российской Федерации без учета особенностей градостроительной деятельности, установленных для олимпийских игр.

Приказ Минрегиона России № 152-ОИ от 20.10.2011 утвердил проект планировки территории для размещения олимпийского объекта, и, соответственно, не применяется в рассматриваемой ситуации.

В связи с чем, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

2. Согласно доводам заявителя относительно решения Администрации об отсутствии утверждения проектной документации, выполненного с учетом внесенных изменений в проектную документацию и подтверждения соответствия внесенных изменений от 25.06.2021 № 20-11/1, Отказ в связи с непредставлением утверждения проектной документации, выполненного с учетом внесенных изменений в проектную документацию и подтверждения соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 ГрК РФ от 25.06.2021 № 20-11/1 не основан на законе.

Комиссией ФАС России установлено, что согласно части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются, в том числе материалы, указанные в пункте 3 данной части и содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 ГрК РФ проектной документации.

Согласно части 15 статьи 48 ГрК РФ проектная документация, а также изменения, внесенные в нее в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации, за исключением случаев, предусмотренных частями 15.2 и 15.3 данной статьи.

Согласно части 15.2 статьи 48 ГрК РФ застройщик или технический заказчик вправе утвердить изменения, внесенные в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 указанного кодекса, при наличии подтверждения соответствия вносимых в

проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 указанного кодекса, предоставленного лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, утвержденного привлеченным этим лицом в соответствии с ГрК РФ специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта.

Вместе с тем согласно пункту 7.1.2 «ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (далее — ГОСТ) изменение документа, ранее переданного заказчику, является любое исправление, исключение или добавление в него каких-либо данных без изменения обозначения этого документа.

В соответствии с пунктом 7.1.5 ГОСТа изменения вносят в подлинник документа.

В соответствии с пунктом 7.3.3 ГОСТа изменения в бумажные документы вносят: зачеркиванием; подчисткой (смывкой); закрашиваем белым цветом; введением новых данных; заменой листов или всего документа; введением новых дополнительных листов и/или документов; исключением отдельных листов документа.

Таким образом, на основании положений пункта 7.3.3 ГОСТа вносить изменения в проектную документацию допускается посредством замены листов.

Кроме того, в соответствии с пунктом 7.3.6 ГОСТа при внесении изменений посредством замены листов изготавливают новые листы подлинника с учетом вносимых изменений. Если же заменяют или добавляют один или несколько листов подлинника, то на них сохраняют инвентарный номер, присвоенный подлиннику.

Следовательно, любое исправление, исключение или добавление проектной документации подлежит утверждению, довод Жалобы не обоснован.

Вместе с тем согласно представленным Заявителем документам, в отношении внесенных изменений от 09.06.2021 и от 25.06.2021 были даны, соответственно, два подтверждения соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49

ГрК РФ (подтверждение соответствия изменений № 20-11 от 09.06.2021, подтверждение соответствия изменений № 20-11/1 от 25.06.2021).

В приложенных к Жалобе материалах Заявителем также были направлены два решения об утверждении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: «Гостиничный комплекс «MERCURE & ADAGIO Access Красная Поляна», по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Защитников Кавказа 127, кадастровый номер 23:49:0420018:1017 (решение № 01/21 от 09.06.2021, решение № 02/21 от 25.06.2021).

В подтверждении соответствия изменений № 20-11/1 от 25.06.2021 в разделе 10 также содержится описание изменений, внесенных в проектную документацию.

Письмом от 10.06.2021 № 70 Заявителем в адрес Администрации были представлены дополнительные материалы измененной от 09.06.2021 проектной документации (вх. Администрации № 264-82-88 от 10.06.2021). В письменных пояснениях от 27.10.2021 № 16119/24.01-17 Администрация подтверждает получение дополнительных материалов проектной документации для приобщения к ранее поданному заявлению о выдаче разрешения на строительство (вх. от 11.06.2021 № 21/05/14030920408237707).

Вместе с тем подтверждение представления Заявителем в Администрацию изменений в проектную документацию от 25.06.2021, и, соответственно, подтверждение получения, Комиссии ФАС России не представлено.

Кроме того, в пояснениях от 25.10.2021 № 96 Заявитель указывает, что измененные листы проектной организации, а также иные запрашиваемые уполномоченным органом документы и сведения неоднократно предоставлялись нарочно непосредственно сотруднику Уполномоченного органа, рассматривающему проектную документацию без получения отметки о вручении.

Вместе с тем необходимо отметить, что в Отказе Администрация ссылается на подтверждение соответствия изменений № 20-11/1 от 25.06.2021.

Так, на странице 4 Отказа в пункте «б» довода № 5 Администрация указывает, что «в материалах дела приложено Подтверждение соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации,

требованиям части 3.8 статьи 49 ГрК РФ от 25.06.2021 № 20-11/1 с информацией о внесении изменений в проектную документацию, в раздел «Схема планировочной организации земельного участка».

3. а) Согласно доводам Заявителя решение Администрации об отсутствии в материалах дела выполненных в полном объеме инженерных изысканий, поскольку в задании на проектирование отсутствует информация о необходимости разработки инженерно-гидрометеорологических, инженерно-экологических, инженерно-геотехнических изысканий, также неправомерно.

В составе документов, которые были сданы Заявителем 14.05.2021 вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство, были результаты следующих инженерных изысканий (подтверждается распиской в получении документов от 14.05.2021 Филиала ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Сочи, офис на ул. Юных Ленинцев, а также Описью документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительства от 14.05.2021):

- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий;
- технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания.

Инженерно-геодезические изыскания территории и инженерно-геологические изыскания территории были переданы Заявителем проектной организации в качестве исходно-разрешительной документации, что подтверждается пунктом 15 Задания на проектирование.

Инженерно-экологические и инженерно-гидрометеорологические изыскания должны были быть выполнены проектной организацией в ходе выполнения работ, что подтверждается пунктом 16 Задания на проектирование.

Как следует из пояснений Заявителя, инженерно-геотехнические изыскания были переданы проектной организации в составе инженерно-геологических изысканий.

Таким образом, по мнению Заявителя, результаты инженерных изысканий были представлены в полном объеме.

По результатам рассмотрения Жалобы Комиссия ФАС России

установила следующее.

В соответствии с пунктом 5 раздела I Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (далее — Перечень), утвержденного приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624, работы в составе инженерно-геотехнических изысканий выполняются в составе инженерно-геологических изысканий или отдельно на изученной в инженерно-геологическом отношении территории под отдельные здания и сооружения.

В соответствии с положениями пункта 6.1.5 «СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» инженерно-геотехнические изыскания также выполняются в составе инженерно-геологических изысканий или отдельно на территории с изученными ранее инженерно-геологическими условиями под отдельные здания и сооружения на втором этапе изысканий при подготовке проектной документации объектов капитального строительства, а также при строительстве и реконструкции зданий и сооружений.

На основании изложенного, Комиссия ФАС России делает вывод, что инженерно-геотехнические изыскания выполняются отдельно от инженерно-геологических изысканий в случае, если инженерно-геологические условия территории уже изучены.

Заявитель указывает в своих пояснениях на то, что ранее инженерно-геологические условия указанной территории не исследовались, поэтому инженерно-геотехнические изыскания были переданы проектной организации в составе инженерно-геологический изысканий.

Соответствие проектной документации и результатов инженерных изысканий установленным требованиям подтверждается положительным заключением негосударственной экспертизы.

11.05.2021 Заявителем получено положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Объекта № 23-2-1-3-023245-2021 от 11.05.2021, выданное ООО «Сибирская негосударственная экспертиза» (далее — Экспертиза).

В своих пояснениях Заявитель ссылается на раздел 4.1.2.3 «Инженерно-геологические изыскания» Экспертизы, в котором были исследованы, в том числе данные, полученные в ходе инженерно-геотехнических изысканий.

В свою очередь, в своих пояснениях Администрация ссылается на то, что информация об отсутствии необходимости разработки основного вида инженерных изысканий — инженерно-геотехнических изысканий или о том, что данное инженерное изыскание разработано в составе инженерно-геологических изысканий представлено не было.

Однако, тот факт, что Заявитель не проинформировал Администрацию о том, что инженерно-геотехнические изыскания являются частью инженерно-геологических изысканий не отменяет факта их наличия в составе сданных материалов.

Вместе с тем такая оценка Администрацией не дана. В связи с чем, Администрацией предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, довод Жалобы обоснован.

3. б) Согласно доводам Заявителя решение Администрации об отсутствии в материалах дела актуальных технических условиях на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения (далее — Технические условия), также неправомерно.

Так, относительно довода Администрации о неактуальных технических условиях на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, в подтверждении о соответствии № 20-11/1 от 25.06.2021 указано обновление даты Технические условия, что подтверждается содержанием представленного подтверждения о соответствии № 20-11/1 от 25.06.2021.

Также 10.08.2021 Технические условия были продлены до 19.11.2021 (письмо АО «Газпром газораспределение Краснодар» № 04-12-39/1376 от 10.08.2021).

Вместе с тем подтверждение с пометкой о получении о представлении Заявителем в Администрацию подтверждения о соответствии № 20-11/1

от 25.06.2021, а также о представлении сведений о продлении Технических условий до 19.11.2021 Комиссии не представлено.

Кроме того, согласно подпункту «б» пункта 10, пункту 11 части II Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением № 87 (далее — Положение)

к пояснительной записке прикладываются технические условия, предусмотренные частью 7 статьи 48 ГрК РФ и иными нормативными правовыми актами, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно без его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования.

Согласно части 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства

к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информацию о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 29 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314 (далее — Постановлением № 1314), срок действия технических условий, выдаваемых на основании запроса и предоставлении технических условий, составляет 70 рабочих дней.

В Отказе Администрация ссылается на предоставленные Заявителем Технические условия, необходимые для выдачи разрешения на строительство (ТУ № 04-042-39/7 от 29.04.2021). Срок действия указанных технических условий — 70 дней.

Таким образом, Заявителем были предоставлены Технические условия, предусмотренные частью 7 статьи 48 ГрК РФ, а также Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением № 1314.

Доказательств иного Администрацией не представлено, следовательно, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что

Администрацией предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

4. а) Согласно доводам Заявителя решение Администрации об отсутствии в текстовой части раздела «Пояснительная записка» сведений о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства, а также отсутствии информации обо всех ограничениях (в т.ч. сервитута) на земельном участке также неправомерно.

Так, по мнению Заявителя, сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства, содержатся в документации, представленной 14.05.2021, а именно в выписке из ЕГРН, ГПЗУ, что подтверждается соответствующей распиской. Кроме того, 10.06.2021 был передан в Администрацию Раздел «Пояснительная записка», в текстовой части которой содержались сведения о категории земельного участка.

Таким образом, по мнению Заявителя, Администрация обладала сведениями о категории земель и имела возможность проверить их соответствие проектной документации.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

В соответствии с подпунктом «и» пункта 10 части II Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением № 87 (далее — Положение), в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации должны содержаться сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.

Комиссия ФАС России установила, что в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации, переданной Администрации 14.05.2021 содержится информация о категориях земель, на которых будут располагаться здания (лист 14), однако в данной информации не указана категория земель в соответствии с частью 1 статьи 7 ЗК РФ.

В разделе «Пояснительная записка» проектной документации, подготовленной с учетом вносимых изменений от 09.06.2021, также на листе 14 содержится информация о категориях земель, на которых будут располагаться здания (в данной редакции раздела «Пояснительная записка» проектной документации представлена расширенная информация о временном проживании), однако также не указана категория земель в соответствии с частью 1 статьи 7 ЗК РФ.

Комиссия ФАС России установила, что информация о категории земли в соответствии с частью 1 статьи 7 ЗК РФ представлена в разделе «Пояснительная записка» проектной документации, подготовленной с учетом вносимых изменений от 25.06.2021 на листе 14, в соответствии с которой категория земель — «земли населенных пунктов». Информация о категории земли («земли населенных пунктов») содержалась в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.01.2021, которая была представлена в составе документов, переданных Заявителем 14.05.2021 в пакете документов на выдачу разрешения на строительство, что подтверждается распиской в получении документов от 14.05.2021 Филиала ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Сочи, офис на ул. Юных Ленинцев, а также Описью документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительства от 14.05.2021.

Однако, указанная информация не была представлена Заявителем в составе текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации в первоначальной редакции проектной документации, сданной Заявителем 14.05.2021, в редакции, сданной 10.06.2021, с учетом внесенных 09.06.2021 изменений. Данная информация содержалась в разделе «Пояснительная записка» проектной документации, подготовленной с учетом изменений от 25.06.2021.

Вместе с тем подтверждение с пометкой о получении о представлении Заявителем в Администрацию подтверждения о соответствии № 20-11/1 от 25.06.2021 Комиссии не представлено, в связи с чем довод в указанной части признан необоснованным.

В соответствии с подпунктом «з» пункта 10 части II Положения в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации должны содержаться сведения о земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, о земельных участках, в отношении которых устанавливается сервитут, публичный сервитут, обоснование их размеров, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектами планировки, проектами межевания территории.

В соответствии с положениями подпункта «з» данные сведения указываются «при необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установления сервитута, публичного сервитута».

В соответствии с пояснениями Заявителя и на основании представленных материалов, Комиссия ФАС России установила, что на земельном участке установлен частный сервитут (от 20.10.2017, номер государственной регистрации 23:49:0420018:1017-23/050/2017-2, сроком действия с 20.10.2017 по 07.10.2057).

Таким образом, сведения, указанные в подпункте «з» пункта 10 части II Положения, не должны были быть указаны в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации, требование Администрации не обосновано федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

4. б) Согласно доводам Заявителя, решение Администрации об отсутствии сведений о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения, неправомерно.

В соответствии с подпунктом «с» пункта 10 части II Положения

в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации должны содержаться сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения. Однако, согласно положениям подпункта «с», данная информация указывается «при необходимости».

Согласно положениям пункта 7 раздела I Положения необходимость разработки требований к содержанию разделов проектной документации, наличие которых согласно Положению не является обязательным, определяется по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации.

В соответствии с пунктом 30 раздела II Положения сметные расчеты на отдельные виды затрат должны содержаться в разделе II «Смета на строительство объекта капитального строительства».

Согласно положениям пункта 7 раздела I Положения раздел II разрабатывается в полном объеме для объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично за счет средств соответствующих бюджетов. Во всех остальных случаях необходимость и объем разработки указанных разделов определяются заказчиком и указываются в задании на проектирование.

С учетом изложенного, раздел II в рамках проектной документации на Объект не является обязательным и, таким образом, Заявителем не разрабатывался. Администрацией предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

4. в) Согласно доводам Заявителя, решение Администрации об отсутствии информации о количестве номеров в каждом здании Объекта и, соответственно, о некорректности выполнения технико-экономических показателей, неправомерно.

В соответствии с подпунктом «м» пункта 10 части II Положения в текстовой части раздела «Пояснительная записка» проектной документации должны быть представлены технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.

Вместе с тем действующее законодательство не содержит указания

на необходимость представления в технико-экономических показателях проектируемых объектов капитального строительства информации о количестве номеров в гостиничном комплексе.

Кроме того, в представленных Администрацией возражениях, отсутствует нормативное обоснование указанного основания отказа.

Таким образом, Администрацией не доказан факт необходимости представления в технико-экономических показателях проектируемых объектов капитального строительства (гостиничного комплекса) информации о количестве номеров. Администрацией предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

4. г) Относительно довода Администрации о том, что представленный к рассмотрению раздел «Пояснительная записка» проектной документации, выполнен в марте 2021 года (без учета внесенных изменений согласно подтверждению от 25.06.2021 № 20-11/1), Заявитель отмечает,

что пояснительная записка разработана в соответствии с действующим законодательством, а также представлена в Администрацию в полном объеме.

Как отмечалось ранее, в соответствии с пунктом 7.1.5 ГОСТа изменения вносят в подлинник документа.

В соответствии с пунктом 7.3.3 ГОСТа изменения в бумажные документы вносят: зачеркиванием; подчисткой (смывкой); закрашиваем белым цветом; введением новых данных; заменой листов или всего документа; введением новых дополнительных листов и/или документов; исключением отдельных листов документа.

Таким образом, на основании положений пункта 7.3.3 ГОСТа вносить изменения в проектную документацию допускается посредством замены листов.

Кроме того, в соответствии с пунктом 7.3.6 ГОСТа при внесении изменений посредством замены листов изготавливают новые листы подлинника с учетом вносимых изменений. Если же заменяют или добавляют один или несколько листов подлинника, то на них сохраняют инвентарный номер, присвоенный подлиннику.

Письмом от 10.06.2021 № 70 Заявителем в адрес Администрации были представлены дополнительные материалы измененной от 09.06.2021

проектной документации (вх. Администрации № 264-82-88 от 10.06.2021). В письменных пояснениях от 27.10.2021 № 16119/24.01-17 Администрация подтверждает получение дополнительных материалов проектной документации для приобщения к ранее поданному заявлению о выдаче разрешения на строительство (вх. от 11.06.2021 № 21/05/14030920408237707).

Вместе с тем подтверждение получения изменений в проектную документацию от 25.06.2021, Комиссии ФАС России не представлено.

Таким образом, довод Заявителя о том, что пояснительная записка представлена в Администрацию в полном объеме не подтвержден.

Вместе с тем в Отказе Администрация ссылается на документа, получение которого Администрацией также не подтверждено. Требование Администрации не обосновано нормами федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных актов субъектом Российской Федерации.

5. а) Согласно доводам Заявителя требование Администрации о необходимости отражения в текстовой и графических частях раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации информации о выполнении технических условий МУП г. Сочи «Водоканал» № 06.1.2/241220/35 от 24.12.2020 на подключение к коммунальным сетям водоснабжения и водоотведения в части выноса за границу участка напорных коллекторов, также неправомерно.

Согласно пункту 12 части II Положения информация о выполнении условий подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения не должна содержаться в текстовой части раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации.

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения должен содержать обозначения мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения (подпункт «о» пункта 12 части II Положения) в графической части раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации.

Таким образом, на основании положения подпункта «о» пункта 12 части II Положения в графической части раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации должна содержаться информация о местах подключения.

В представленных материалах дела содержатся технические условия

№ 06.1.2/241220/35 от 24.12.2020, выданные МУП г. Сочи «Водоканал», согласно которым точкой подключения объекта к сетям водоснабжения определен водовод Ду400, пролегающий в районе застройки, точкой подключения объекта к сетям водоотведения — коллектор Ду400 в районе КНС № 1 «Магистральная» по ул. Эстонская, при условии выноса за границу участка напорных коллекторов 2ДУ500.

Внесенные 09.06.2021 изменения в проектную документацию, получение которых подтверждает Администрация, включали, в том числе, дополнение сведений о точке подключения проектируемого объекта к сетям водоотведения с указанием выноса напорных коллекторов.

Кроме того, пунктом 2 раздела 1 Типового договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 645, предусмотрено, что организация водопроводно-канализационного хозяйства осуществляет проверку выполнения заказчиком условий подключения (технологического присоединения).

Соответственно требование Администрации не обосновано федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

5. б) Согласно доводам Заявителя относительно довода Администрации о том, что представленный к рассмотрению раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации, выполнен в марте 2021 года без учета внесенных изменений согласно подтверждению от 25.06.2021 № 20-11/1, данный раздел проектной документации разработан в соответствии действующим законодательством, а также представлен в Администрацию в полном объеме.

Как отмечалось ранее, в соответствии с пунктом 7.1.5 ГОСТа изменения вносят в подлинник документа.

В соответствии с пунктом 7.3.3 ГОСТа изменения в бумажные документы вносят: зачеркиванием; подчисткой (смывкой); закрашиваем белым цветом; введением новых данных; заменой листов или всего документа; введением новых дополнительных листов и/или документов; исключением отдельных листов документа.

Таким образом, на основании положений пункта 7.3.3 ГОСТа, вносить изменения в проектную документацию допускается посредством замены листов.

Кроме того, в соответствии с пунктом 7.3.6 ГОСТа при внесении изменений посредством замены листов изготавливают новые листы подлинника с учетом вносимых изменений. Если же заменяют или добавляют один или несколько листов подлинника, то на них сохраняют инвентарный номер, присвоенный подлиннику.

Письмом от 10.06.2021 № 70 Заявителем в адрес Администрации были представлены дополнительные материалы измененной от 09.06.2021 проектной документации (вх. Администрации № 264-82-88 от 10.06.2021). В письменных пояснениях от 27.10.2021 № 16119/24.01-17 Администрация подтверждает получение дополнительных материалов проектной документации для приобщения к ранее поданному заявлению о выдаче разрешения на строительство (вх. от 11.06.2021 № 21/05/14030920408237707).

Таким образом, довод Заявителя о том, что раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации представлен в Администрацию в полном объеме, не подтвержден.

Вместе с тем в Отказе Администрация ссылается на документ, получение которого Администрацией также не подтверждено. Требование Администрации не обосновано федеральными законами, иными нормативно правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

6. Согласно доводам Заявителя относительно решения Администрации о наличии разночтений в разделах проектной документации, 10.06.2021 Заявителем в Администрацию представлены материалы, согласно которым высота здания ADAGIO Access приведена в соответствие с графической частью раздела AP1 и составляет 11,91 м, что подтверждается письмом Заявителя № 70 от 10.06.2021 с описью вложений.

В Отказе Администрацией указано, что в соответствии с графической частью раздела AP1 здание Adagio Access с высотой 11,88 м+0,050 м=11,93 м.

Вместе с тем в разделе «Пояснительная записка» в технико-экономических показателях здания Adagio Access высота указана 11,880 м.

В письменных пояснениях от 27.10.2021 № 16119/24.01-17 Администрация подтверждает получение дополнительных материалов проектной документации для приобщения к ранее поданному заявлению о выдаче разрешения на строительство (вх. от 11.06.2021 № 21/05/14030920408237707), вместе с тем, указание на конкретное несоответствие, обоснование наличия указанного несоответствия Комиссии ФАС России не представлено, соответственно, требование Администрации не обосновано федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

7. Согласно доводам Заявителя относительно решения Администрации о нарушении градостроительного регламента территориальной зоны «ЖК» (зона гостиничного фонда высотой до 12 метров) в части допустимой высоты, неправомерно, представленная проектная документация объекта капитального строительства соответствует требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительства ГПЗУ.

В Отказе Администрацией указано, что в разделе «Архитектурные решения» (АР2) установлено, что здание MERCURE высотой (-3,450м) +11,910 м = 15,36 м, что является нарушением градостроительного регламента территориальной зоны ЖК в части допустимой высоты.

В соответствии с пунктом 6 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ информация о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается содержится в градостроительном плане земельного участка.

Согласно градостроительному плану земельного участка № RU23309000-0000000000 от 07.10.2019 земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖК» — зона гостиничного фонда высотой до 12 метров.

Градостроительные регламенты для территориальной зоны «ЖК» установлены Правилами землепользования и застройки.

Согласно разделу 1.1 главы 1 Правил землепользования и

застройки высота здания, строения, сооружения — это расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

Согласно пункту 3.5 СП 118.13330.2012* («Изменение № 3 к СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения», утвержденное и введенное в действие приказом Минстроя России от 17.09.2019 № 546/пр) высота здания — это вертикальный размер, измеряемый от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня).

В силу ГОСТ № 2268076 от 21.12.1976 «Геодезия. Термины и определения», СП 4.13130.2013 от 24.04.2013, СП 54.13330.2016 от 03.12.2016 проектная отметка — это высота точки относительно исходного уровня, заданная проектом, планировочная отметка земли — уровень на границе земли и отмостки здания.

Проектной документацией предусмотрена проектная отметка земли «отметка 0,000» здания, равной абсолютной отметке 491,05 по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» 20-11-ПЗУ. В соответствии с листами 1-2 графической части раздела «АР2», высота здания MERCURE составляет 11,91 м.

Отметка здания минус 3,450 (ниже проектного уровня земли) относится к подземной части здания и не является проектной отметкой земли, в связи с чем, оснований учитывать часть здания от «минус 3,450» до «00,0» (проектной отметки земли) при подсчете действительной максимальной высоты здания не имеется.

Довод Администрации о том, что под проектной отметкой земли принимается наиболее низкая планировочная отметка земли у наружных стен здания, не обоснован требованиями федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных актов субъектов Российской Федерации.

8. Согласно доводам Заявителя решение Администрации о несоответствии в разделе «Архитектурные решения» («АР2») изображений фасадов здания «MERCURE» с отображением проектируемого объекта на поэтажных планах (координационные оси, часть здания за осями 12, 12/1, 12*) неправомерно, указанный раздел разработан в соответствии с Постановлением № 87 и представлен в Администрацию в полном

объеме.

Комиссия ФАС России установила, что 10.06.2021 уполномоченным органом получен (что подтверждается письмом Заявителя № 70 от 10.06.2021) лист 2 графической части раздела «АР2», в котором сведения об осях 12, 12/1, 12* приведены в соответствие с отображением проектируемого объекта на поэтажных планах.

Администрацией не представлены документы и сведения, указывающие на конкретные несоответствия, а также подтверждающие данную позицию, следовательно, решение Администрации не обосновано требованиями федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных актов субъектов Российской Федерации.

9. Согласно доводам Заявителя решение Администрации о несоответствии технико-экономических показателей проектируемого Объекта, представленным в положительном заключении негосударственной экспертизы, с технико-экономическими показателями, представленным в разделе «Пояснительная записка» проектной документации, также неправомерно.

Согласно представленным документам и пояснениям проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы проектной документации, направлялась в Администрацию в составе заявления о выдаче разрешения на строительство.

В соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, при соблюдении совокупности условий, предусмотренных указанной нормой, в том числе, если такие изменения не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы.

Согласно представленным пояснениям и подтверждающим материалам в проектную документацию были внесены изменения от 10.06.2021, 25.06.2021, соответствие части 3.8 статьи 49 ГрК РФ которых подтверждено согласно части 15.2 статьи 48 ГрК РФ.

Вместе с тем Администрацией не представлены документы, подтверждающие представление Заявителем недостоверных документов

в рамках заявления о выдаче разрешения на строительство. Администрацией предъявлены к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

10. Согласно доводам Заявителя Администрация также нарушила установленный срок выдачи разрешения на строительство.

Комиссия ФАС России установила следующее.

14.05.2021 Заявителем через многофункциональный центр подано заявление о выдаче разрешения на строительство Объекта на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пгт. Красная Поляна, ул. Защитников Кавказа, участок № 127.

14.09.2021 Администрацией было вынесено решение об отказе в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства № 23445108 от 14.09.2021.

Строительство объекта капитального строительства планируется в границах территории исторического поселения регионального значения, что подтверждается ГПЗУ от 07.10.2019 № RU233090000-000000000024394.

Таким образом, в соответствии с пунктом 3 части 11.1 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня получения указанного заявления выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Постановлением Администрации города Сочи от 25.12.2020 № 2250 утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги (далее — Административный регламент) по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории города Сочи.

В соответствии с пунктом 2.2. Административного регламента уполномоченным органом по предоставлению муниципальной услуги является администрация города Сочи.

Пунктом 43 Административного регламента определен срок передачи

зарегистрированного в многофункциональном центре заявления в Департамент для дальнейшей работы — 1 рабочий день.

Согласно расписке МФЦ документы поданы 14.05.2021 в 09:14.

Вместе с тем согласно статье 191 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которым и определено его начало.

Исходя из изложенного, последний день срока предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на строительство истекал 16.06.2021.

Таким образом, довод Жалобы о нарушении Администрацией срока рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительства обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО СЗ «ЗР ИНВЕСТ» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при выдаче ООО СЗ «ЗР ИНВЕСТ» разрешения на строительство, выразившиеся в предъявлении к документам Заявителя требований, не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нарушении установленного срока выдачи разрешения на строительство частично обоснованной;
2. Выдать Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края 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.