

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-139/2022 по результатам рассмотрения жалобы ИП Занозин Юрий Николаевич о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

5 апреля 2022 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: <...> (далее — Комиссия ФАС России); при участии: представителя ИП Занозин Ю.Н. <...> (далее — Министерство): <...>, действующей на основании доверенности № 22; <...>, действующей на основании доверенности № 30, представителей ГБУ МО «Строй Эксперт» в лице генерального директора <...>, <...>, действующего на основании доверенности № 61, рассмотрев жалобу ИП Занозина Ю.Н. от 22.03.2022 № 19 (вх. № 51074-ИП/22 от 22.03.2022), от 04.04.2022 № 24 (вх. № 61723-ИП/22 от 04.04.2022) на действия (бездействие) Министерства жилищной политики Московской области при осуществлении в отношении ИП Занозина Ю.Н. мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства в соответствии со статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), а именно: выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, 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 ИП Занозина Ю.Н. (далее — Заявитель, Застройщик) от 22.03.2022 № 19 (вх. № 51074-ИП/22 от 22.03.2022), от 04.04.2022 № 24 (вх. № 61723-ИП/22 от 04.04.2022), на акты и (или) действия (бездействие) Министерства

при осуществлении в отношении Заявителя мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства в соответствии с статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно доводам Заявителя, Министерство неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию здания бытового обслуживания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 50:29:0070801:655, по адресу: Московская область, г.о. Воскресенский, г. Воскресенск, ул. Победы, 14б (далее — Объект).

В соответствии со статьей 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, 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 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства может включать в себя, в том числе мероприятие по выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, а именно 967 мероприятие Исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 статьи 5.2 ГрК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее — Исчерпывающий перечень).

Таким образом, Заявителем обжалуются действия Министерства при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия, предусмотренного пунктом 967 Исчерпывающего перечня, в части предъявления к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

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

Согласно жалобе, Министерством принято решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по незаконным основаниям: благоустройство не подлежит проверке Министерством; информация о внутренних перегородках, о функциональном назначении объекта, содержащаяся в проектной документации не противоречит друг другу, в отказе отсутствует указание на конкретный параметр, который был нарушен, Министерством проверяется проектная документация, а не соответствие построенного объекта параметрам, указанным в проектной документации.

По мнению Заявителя требования Министерства не обоснованы.

Как указывает Заявитель, согласно статье 1 ГрК РФ под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка

(замощение, покрытие и другие).

Вместе с тем благоустройство территории не является объектом капитального строительства, а причиной отказа может являться только нарушение параметров объекта капитального строительства, предусмотренных проектной документацией.

Кроме того, в проектной документации содержится информация о внутренних перегородках, о функциональном назначении объекта, которая не противоречит друг другу.

Согласно представленным пояснениям Министерства, ГБУ МО «СтройЭкспер», в ходе проведенного осмотра объекта в соответствии со статьей 55 ГрК РФ, выявлено несоответствие построенного, реконструированного объекта проектной документации.

15.03.2022 выдано заключение-отчет № 1 по результатам осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов № 3078912643, составленный ГБУ МО «СтройЭксперт» (далее — Заключение).

Таким образом, на основании выявленных в ходе осмотра несоответствий полученного Заключения Министерством принято решение об отказе в выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно представленным документам, Заявителю выдано разрешение на строительство № RU50-29-16940-2020 от 11.11.2020.

На основании указанного разрешения осуществлена реконструкция Объекта.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик направил заявление от 10.03.2022 № 0137770929-57229110 в Министерство.

По результатам рассмотрения заявления и представленных документов, 16.03.2022 Министерством принято решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно представленному решению, основанием для отказа является несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в соответствии

с пунктом 13.2.1.3 Административного регламента предоставления государственной услуги: «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на территории Московской области (за исключением объектов, относящихся к полномочиям органов исполнительной власти и организаций, наделенных специальной компетенцией)», утвержденного распоряжением Минжилполитики Московской области от 22.03.2021 № 39.

В разъяснениях причин отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указано, что в ходе осмотра объекта, проведенного в соответствии с частью 5 статьи 55 ГрК РФ, выявлено:

- незавершение благоустройства территории;
- присутствие в проектной документации разночтения в части архитектурных решений и функционального назначения объекта.

Осмотр объекта производился ГБУ МО «СтройЭксперт». По результатам осмотра выдано Заключение, согласно которому объект не соответствует требованиям проектной документации, а именно:

- не завершено благоустройство территории (не представлены к осмотру парковочные места и пешеходные переходы);
- в проектной документации присутствуют разночтения в части архитектурных решений и функционального назначения объекта.

Вместе с тем в ФАС России поступила жалоба Заявителя от 04.04.2022 № 24 (вх. № 61723-ИП/22 от 04.04.2022), согласно которой в целях получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик направил заявление от 29.03.2022 № P001-0137770929-57786615 в адрес Министерства, по результатам рассмотрения которого 04.04.2022 Министерством принято решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В разъяснениях причин отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указано, что в ходе осмотра объекта, проведенного в соответствии с частью 5 статьи 55 ГрК РФ, выявлено:

- не завершено благоустройство территории.

Осмотр объекта производился ГБУ МО «СтройЭксперт». По результатам осмотра выдано Заключение от 01.04.2022 № 3134468993, согласно которому объект не соответствует требованиям проектной документации, а именно:

- не завершено благоустройство территории (не представлены к осмотру парковочные места и пешеходные переходы).

В отсутствие возражений сторон Комиссией ФАС России принято решение об объединении поступивших жалоб.

Согласно части 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме, в том числе, в соответствии с проектной документацией.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен частью 6 статьи 55 ГрК РФ.

Так, согласно пункту 4 части 6 статьи 55 ГрК РФ, одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Частью 2 статьи 48 ГрК РФ предусмотрено, что проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Согласно подпунктам «ж», «м» пункта 12 постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» должен содержать в текстовой части описание решений по благоустройству территории, в графической части решения по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории.

Вместе с тем Заявителем не представлены доказательства, свидетельствующие о соответствии реконструированного объекта проектной документации.

Относительно присутствия в проектной документации разночтений

в части архитектурных решений и функционального назначения объекта, Комиссия отмечает следующее.

В отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отсутствует указание на конкретный параметр, который был нарушен.

Вместе с тем, согласно представленным пояснениям ГБУ МО «СтройЭксперт»:

- разделом 3 «Архитектурные решения» (лист. 3) предусмотрено выполнение внутренних перегородок из газосиликатных блоков, а разделом 4 «Конструктивные решения» (лист. 2) предусмотрено выполнение внутренних перегородок из обыкновенного красного глиняного кирпича;

- разделом 5.3 «Система отопления» предусмотрено отопление здания «Кафе». При этом, в сведениях о функциональном назначении реконструированного объекта проектной документации объект охарактеризован как здание бытового обслуживания.

Заявителем не представлены доказательства, свидетельствующие о соответствии реконструированного объекта проектной документации.

Вместе с тем, согласно отказу от 04.04.2022 № P001-0137770929-57786615 указанные разночтения устранены.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Занозин Ю.Н. от 22.03.2022 № 19 (вх. № 51074-ИП/22 от 22.03.2022), от 04.04.2022 № 24 (вх. № 61723-ИП/22 от 04.04.2022), на акты и (или) действия (бездействие) Министерства жилищной политики Московской области при осуществлении в отношении ИП Занозина Ю.Н. мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства в соответствии с статьей 5.2 ГрК РФ, а именно: выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, необоснованной.

2. Предписание не выдавать.

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.