

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3377/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

18 августа 2022г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие представителей, надлежащим образом уведомленных, ООО «Профессионал» (далее – Заявитель) и Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – Уполномоченный орган), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта «Автомоечный комплекс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0101001:1003, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский внутригородской район, ул. Магринская,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта «Автомоечный комплекс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0101001:1003, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский внутригородской район, ул. Магринская.

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 18.08.2022г. в 10:00.

Заявитель считает, что Уполномоченный орган неправомерно отказал в выдаче разрешения на строительство, просит признать действия Уполномоченного органа незаконными и выдать предписание об устранении нарушения порядка мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Уполномоченный орган возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - мероприятия при реализации проекта по строительству) (за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

а) нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

б) предъявления требования осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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;

в) незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

г) 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 осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ООО «Профессионал» обжалуются действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при осуществлении в отношении данного юридического лица процедуры, в соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в части необоснованного отказа в выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (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 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 настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктом 3.10 Положения о Департаменте архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденного постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 01.09.2014г. № 33-ОК, Департамент в соответствии с основными задачами, в пределах своих полномочий осуществляет подготовку и выдает по установленным формам разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и разрешения на ввод их в эксплуатацию на территории муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края.

23.06.2020г. Заявитель обратился в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарский с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта «Автомоечный комплекс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0101001:1003, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский внутригородской район, ул. Магринская.

Решением от 30.03.2021г. Заявителю отказано в выдаче разрешения на строительство.

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 22.07.2021г. по делу № 2а-3069/2021 действия Уполномоченного органа, выразившиеся в нарушении срока рассмотрения заявления Заявителя и в отказе в выдаче разрешения на строительство признаны незаконными. На администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Заявителя.

Определением Воронежского областного суда от 30.11.2021г. решение Ленинского районного суда г. Воронежа оставлено без изменения, апелляционная жалоба администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края без удовлетворения.

28.04.2022г., а также 16.05.2022г. Заявитель обратился в Уполномоченный

орган с заявлением о повторном рассмотрении заявления от 23.06.2020г.

Решением от 17.05.2022г. № 21.01-17/57074 Заявителю отказано в выдаче разрешения на строительство, по причине истечения срока договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0101001:1003.

Заявитель полагает, что во исполнение решения Ленинградского районного суда г. Воронежа, Уполномоченный орган обязан рассмотреть заявление Заявителя в соответствии с провалами и обстоятельствами, действовавшими на момент подачи заявления, т.е. на 23.06.2020г.

Таким образом, согласно доводу жалобы, указанный отказ Уполномоченного органа необоснован, так как на момент подачи первоначального заявления (23.06.2020г.) срок действия договора аренды от 09.01.2018г. № 4900010603 не истек. Кроме того, согласно доводу Заявителя, дополнительным соглашением от 22.09.2020г. срок договора аренды продлен до 22.05.2026г.

Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 02.10.2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», принудительное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, возлагается на Федеральную службу судебных приставов и ее территориальные органы.

Вместе с тем, Комиссия Краснодарского УФАС, не обладает полномочиями по контролю и надзору за исполнением судебных актов.

Согласно пункту 1 части 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 настоящего Кодекса, если иное не установлено частью 7.3 настоящей статьи.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Заявителем в составе заявления о выдаче разрешения на строительство от 23.06.2020г. представлен договор аренды от 09.01.2018г. № 4900010603.

Согласно пояснениям Уполномоченного органа, в соответствии с

выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г., запрошенной в рамках межведомственного взаимодействия, срок действия договора аренды от 09.01.2018г. № 4900010603 истек 17.12.2020г.

При этом, в составе заявления от 27.04.2022г., а также заявления от 13.05.2022г. Заявителем не представлено дополнительное соглашение от 22.09.2020г. или иные документы, подтверждающие право пользования земельным участком с кадастровым номером 23:49:0101001:1003 на момент подачи указанных заявлений.

Таким образом, на момент рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство у Уполномоченного органа отсутствовали правоустанавливающие документы на земельный участок.

В соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов 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), а также 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, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 7.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство. В случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является также поступившее от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, заключение о несоответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства предмету охраны

исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. В случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства планируются на территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство также является отсутствие документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации).

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Уполномоченного органа не установлено нарушений порядка осуществления в отношении Заявителя процедуры выдачи разрешения на строительство.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Профессионал» на действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта «Автомоечный комплекс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0101001:1003, по адресу:

Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский внутригородской район, ул. Магринская необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

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