

## РЕШЕНИЕ

по делу № 08/2031-17

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 23 июня 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 26 июня 2017 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров города федерального значения Севастополя (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление)

рассмотрев жалобу Потребительского жилищного кооператива «Лермонтова 1» (далее – Заявитель, ПЖК «Лермонтова 1») от 08 июня 2017 года № 31 на действия Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя (далее – Севгосстройнадзор), заслушав пояснения представителей сторон, пояснения эксперта, рассмотрев представленные сторонами материалы, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 или организации, 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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в

актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие [перечни](#) процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, [порядок](#) внесения изменений в данные перечни, [порядок](#) ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403 (далее – Исчерпывающий перечень).

Пунктом 76 Исчерпывающего перечня предусмотрена процедура проведения проверок государственного строительного надзора.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» утверждено Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации.

Указанное Положение устанавливает порядок осуществления государственного строительного надзора в Российской Федерации.

При осуществлении государственного строительного надзора, организации и проведении проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей применяются положения Федерального [закона](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных [частью 5 статьи 54](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1129 утвержден Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации.

Указанный Порядок устанавливает требования к проведению федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора, иными федеральными органами исполнительной власти, на которые указами Президента Российской Федерации возложено осуществление государственного строительного надзора, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление регионального государственного строительного надзора (далее – орган государственного строительного надзора) проверок соответствия выполненных при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее – проверки), и оформлению результатов таких проверок, а также требования, предъявляемые к выдаче заключений о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов или принятию решения об отказе в выдаче такого заключения.

В соответствии с пунктом 9 указанного Порядка, перед началом проверки, но не позднее, чем за 3 рабочих дня до ее проведения должностное лицо органа государственного строительного надзора уведомляет застройщика или технического заказчика о проведении проверки посредством направления копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки

заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или иным доступным способом.

23 мая 2017 года Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя (далее – Севгосстройнадзор) в адрес потребительского жилищного кооператива «Лермонтова 1» (далее – ПЖК «Лермонтова 1») было направлено Уведомление о проведении проверки № 02-0198-0151-1683 с копией приказа Севгосстройнадзора от 23.05.2017 года № 92-02-0198-010401-0151 о проведении проверки в период с 26 мая 2017 года по 02.06.2017 года, которые были вручены представителю ПЖК «Лермонтова 1», председателю правления Игнатову Михаилу Леонидовичу во вторник 23 мая 2017 года. Проверка была начата в пятницу – 26.05.2017 года, а в соответствии с пунктом 9 Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации, с соблюдением установленного срока для уведомления – не позднее, чем за три рабочих дня до проведения проверки, дата начала проверки должна была быть в понедельник 29 мая 2017 года.

Таким образом, Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя был нарушен установленный срок уведомления проверяемого лица при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Указанное нарушение имеет признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9.1 [Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ](#) (далее – КоАП РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 14.9.1 КоАП РФ, действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие [перечни](#) процедур в сферах строительства, обжалование которых предусмотрено антимонопольным законодательством Российской Федерации и которые выражены в нарушении установленных сроков осуществления процедур либо в предъявлении требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 5.63](#) настоящего Кодекса, - влекут предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

В соответствии с частью 5 статьи 52 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), в случае, если в соответствии с настоящим [Кодексом](#) при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, (далее также - органы государственного строительного надзора) [извещение](#) о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности», право на выполнение подготовительных работ (если они не были выполнены раньше согласно уведомлению или зарегистрированной декларации о начале выполнения подготовительных работ) и строительных работ на объектах, которые принадлежат к I—III категориям сложности, подключение объекта строительства к инженерным сетям и сооружениям предоставляется заказчику и генеральному подрядчику или подрядчику (в случае если строительные работы выполняются без привлечения субподрядчиков) после регистрации декларации о начале выполнения строительных работ.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности», регистрацию декларации о начале выполнения строительных работ проводят соответствующие инспекции государственного архитектурно-строительного контроля на бесплатной основе на протяжении пяти рабочих дней со дня поступления декларации.

Выполнять строительные работы, подключать объект строительства к инженерным сетям и сооружениям без регистрации указанной декларации запрещается.

При наличии зарегистрированной декларации о начале выполнения строительных работ получение заказчиком и генеральным подрядчиком или подрядчиком (в случае если строительные работы выполняются без привлечения субподрядчиков) иных документов разрешительного характера для выполнения строительных работ и удаления зелёных насаждений в пределах строительной площадки не требуется.

Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля в г. Севастополе (далее – Инспекция ГАСК в г. Севастополе) 18 марта 2013 года была зарегистрирована Декларация № СТ 083130720668 о начале выполнения строительных работ на принадлежащем застройщику на праве собственности земельном участке, а также начаты строительные работы при наличии и соблюдении всех необходимых технических условий, утвержденной проектной документацией, прошедшей экспертизу и всех предусмотренных законодательством Украины согласований.

В соответствии со статьей 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности, право пользования, право на получение пенсий, пособий, компенсаций и иных видов социальных выплат, право на получение медицинской помощи, а также таможенные и разрешительные документы (лицензии, кроме лицензий на осуществление банковских операций и лицензий (разрешений) на осуществление деятельности некредитных финансовых организаций), выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено [статьей 12.2](#) настоящего Федерального конституционного закона, а также, если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Таким образом, Декларация № СТ 083130720668 от 18 марта 2013 года о начале выполнения строительных работ, выданная Инспекцией ГАСК в г. Севастополе застройщику – ОСМД «Лермонтова 1» (правопреемником которого является ПЖК «Лермонтова 1»), является действующей, не требует какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, а также, по своей сути, является разрешением на строительство.

Введение редакции Градостроительного кодекса РФ согласно Федеральным законам от 18.07.2011 № 215-ФЗ и № 243-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было направлено на урегулирование вопросов, связанных с разграничением понятий реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Из работ, выполняемых при

капитальном ремонте, законодателем были исключены работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. Эти работы могут выполняться только при строительстве и реконструкции.

Приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1129 утвержден [Порядок](#) проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации (далее - Порядок проведения проверок).

[Пункт 5](#) Порядка проведения проверок также предусматривает, что застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, направляет в орган государственного строительного надзора извещение (по образцу, приведенному в [Приложении № 2](#) к данному Порядку) о начале таких работ с приложением документов, предусмотренных [частью 5 статьи 52](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Такое извещение с прилагаемыми к нему документами является основанием для разработки должностным лицом органа государственного строительного надзора программы проведения проверок в течение семи рабочих дней с даты получения такого извещения ([пункт 6](#) Порядка проведения проверок).

Из приведенных положений следует, что основной задачей государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации и их своевременное устранение в течение всего периода строительства в целях обеспечения безопасности эксплуатации объекта капитального строительства.

В связи с этим градостроительное законодательство устанавливает обязанность застройщика предварительно уведомлять уполномоченный орган о планируемом строительстве до начала выполнения строительных работ на объекте.

29.12.2016 года, в соответствии с частью 5 статьи 52 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ и пунктом 5 Порядка проведения проверок, ПЖК «Лермонтова 1» направил в Севгосстройнадзор, не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства, извещение № 269 о начале таких работ с приложением всех документов, предусмотренных частью 5 статьи 52 ГрК РФ и Порядком проведения проверок, то есть исполнил все требования закона.

В соответствии с пунктом 6 Порядка проведения проверок, должностное лицо Севгосстройнадзора разработало программу проведения проверок, которая была утверждена начальником Севгосстройнадзора 30.12.2016 года.

Таким образом, Севгосстройнадзором в отношении объекта капитального строительства «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе, общая площадь здания=4594,3 м<sup>2</sup>; количество квартир=8; количество этажей-5 этажей+мансарда+цоколь+паркинг», был начат 30.12.2016 года государственный строительный надзор.

В соответствии с программой проведения проверок, Севгосстройнадзором в период с 26 мая по 02 июня 2017 года в отношении объекта капитального строительства «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» была проведена проверка, по результатам которой 02 июня 2017 года составлен акт проверки № 92-02-0198-030401-0151-0141, в котором отражено, что ПЖК «Лермонтова 1» по ул. Лермонтова 1 осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, что не соответствует разрешительному документу – декларации о начале выполнения строительных работ: «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1», зарегистрированной Инспекцией государственного архитектурно – строительного контроля в г. Севастополе от 18.03.2013 за № СТ 083130720668.

На основании Акта проверки № 92-02-0198-030401-0151-0141, Севгосстройнадзором было

выдано ПЖК «Лермонтова 1» Предписание об устранении нарушений при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства № 92-02-0198-040401-0151-0035 от 02.06.2017 года и Председателю правления ПЖК «Лермонтова 1» Игнатову М.А. Предписание об устранении нарушений при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства № 92-02-0198-040402-0151-0036 от 02.06.2017 года, которыми предписано прекратить с 03.06.2017 года производство строительных работ на объекте капитального строительства «Реконструкция жилого комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1».

Из пояснений эксперта Золотос Александр Александровича (Квалификационный сертификат эксперта проектной документации Серия АЕ № 000066 выдан 21.05.2012 года Минрегионстроем Украины; Квалификационный сертификат эксперта проектной документации МС-9-40-2-6256, выдан 30.07.2015 года Минстроем РФ.) (далее – Эксперт) следует, что им, с целью подготовки мотивированного пояснения по существу дела, изучены представленные застройщиком ПЖК «Лермонтова 1» документы:

1. Рабочий проект «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе».
2. Технические условия ПАО «Энергетическая компания «Севастопольэнерго» от 23.02.2012 г. № 293/08 и КП «Севгорводоканал» от 15.08.2012 г. № 5/8-5889.
3. Техническое обследование Инспекции архитектурно-строительного контроля от 07 сентября 2007 года
4. Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка на объект «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» (рег. № ГУО-205 от 22 ноября 2012 года).
5. Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Инспекцией ГАСК в г. Севастополе 18.03.2013 за № СТ 083130720668.
6. Копия Извещения о начале строительства от 29.12.2016 № 269, поданного ПЖК «Лермонтова 1» в Севгосстройнадзор.
7. Акт проверки Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя № 92-02-0198-030401-0151-0141 от 02.06.2017.
8. Предписание Севгосстройнадзора № 92-02-0198-040401-0151-0035 от 02.02.2017.
9. Предписание Севгосстройнадзора № 92-02-0198-040402-0151-0036 от 02.06.2017.

Также, Экспертом 21 июня 2017 года был осмотрен объект капитального строительства по адресу: город Севастополь, ул. Лермонтова, 1. При осмотре им было установлено, что работы на объекте приостановлены во исполнение предписаний Севгосстройнадзора на стадии устройства монолитных железобетонных конструкций второго этажа. Фактически, выполненные работы произведены в соответствии с рабочим проектом Р.08.11-024, разработанным Обществом с ограниченной ответственностью «Рианон».

В своих пояснениях Эксперт указывает следующую информацию (далее – цитата из пояснений Эксперта):

*«Понятие «строительство» (в широком смысле слова, как отрасль) включает создание (возведение) зданий, строений и сооружений, капитальный ремонт, их реконструкцию, реставрацию и на сегодняшний день реновацию (новое понятие, на сегодняшний день в Градостроительном кодексе РФ отсутствует).*

*В свою очередь, понятие здания, в т.ч. жилые – это объемные строительные системы, имеющие надземную и (или) подземную части, включающие в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенные для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства или содержания животных.*

*В соответствии с ч. 1 ст. 754 Гражданского кодекса РФ, реконструкция включает в себя обновление, перестройку, реставрацию здания или сооружения.*

*В действующем Своде правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003, принятом постановлением Госстроя России от 21.08.2003 г. № 153 под реконструкцией здания*

понимается комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.

Фактически, то же понятие реконструкции содержит Градостроительный кодекс РФ ст. 1 п.14:

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объектов капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объектов капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов их конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций, элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, понятие «строительство» гораздо шире и оно включает в себя, среди прочего, такой вид градостроительной деятельности, как реконструкция. Однако, в общем смысле различия еще глубже. Чаще всего объект строительства – это новое здание или сооружение, инженерные сети, спроектированные с нуля.

В свою очередь, реконструкция:

1. всегда проводится на имеющемся объекте, поэтому, в первую очередь, учитываются именно его характеристики;
2. В обязательном порядке учитывает имеющиеся коммуникации, сети инженерного обеспечения, сооружения и элементы существующего здания и благоустройства;
3. Обязывает застройщика предусматривать организационно-технические мероприятия, связанные с отселением жильцов реконструируемого здания;
4. Обязывает застройщика разрабатывать специальные проектные решения, связанные с проведением СМР в непосредственной близости эксплуатируемых зданий и сооружений, действующих систем инженерных коммуникаций. Стесненность фронта работ затрудняет организацию СМР и применение технологий и землеройной техники, принятых в новом строительстве;
5. Любого строительного объекта требует дополнительной регистрации и представления в полномочные госорганы данных о её проведении. Конкретно изменяемые в процессе реконструкции параметры объекта капитального строительства указываются в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки городских округов, городских и сельских поселений.

Проводимое строительство объекта «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» является, по своей сути, объектом реконструкции, поскольку:

1. Застройщиком принято решение о реконструкции здания довоенной постройки, восстановленного в 1952 году и переоборудованного в жилое в 1964 году. Выполнены организационно-технические мероприятия, связанные с отселением жильцов реконструируемого здания. Застройщиком понесены затраты по отселению жильцов 14-ти квартирного жилого дома, подлежащего реконструкции.
2. Выполнено специализированной организацией – инспекцией архитектурно-строительного контроля в г. Севастополе техническое обследование существующего 14-ти квартирного жилого дома. Конструктивная схема здания выполнена без антисейсмических мероприятий (отсутствуют антисейсмические пояса), что полностью не соответствует требованиям ДБН В.1.1-12 «Строительство в сейсмических районах Украины».
3. Здание достигло предельного состояния строительных конструкций, которые полностью не соответствуют требованиям строительных, пожарных, санитарных норм для обеспечения прочности, надежности и долговечности для безопасной эксплуатации

здания.

4. Существующие конструкции здания, не соответствующие конструктивным требованиям действующих норм, не обладающие необходимой расчетной способностью, не могут быть сохранены (п. 3.6 ВСН 61-89(р) «Ведомственные строительные нормы. Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования».
5. Совместно с инженерными службами города выполнены обследования инженерных сетей реконструируемого объекта, являющимися его неотъемлемой частью. Таким образом, застройщиком понесены затраты по обследованию объекта реконструкции и полностью учтены его характеристики.
6. Получены Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка на объект градостроительства «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» (рег. № ГУО-205 от 22 ноября 2012 года). В п. 8 Градостроительных условий (ГУО-205) дополнительно указывалось о необходимости проведения обследования существующего здания, т.к. срок службы здания истек 30 лет назад, и существующие конструкции здания находились в состоянии физического, механического и морального износа.
7. Получены технические условия инженерных служб города – ПАО «Энергетическая компания «Севастопольэнерго» от 23.02.2012 г. № 293/08, КП «Севгорводоканал» от 15.08.2012 г. № 5/8-5889 и выполнена проектная документация по объекту «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе», которая, наряду с архитектурно-конструктивными решениями учитывает подключения в существующие внеплощадочные инженерные сети (существующая высокая сторона электроснабжения и существующее ТП-21 (п.3), водоснабжение по существующей схеме от существующего колодца от водопровода  $D_y$  150 мм по ул. Лермонтова (п.2.2), канализование – по существующей схеме в существующий канализационный колодец действующей канализационной сети  $D_y$  200мм по ул. Лермонтова) и сооружения (здание трансформаторной подстанции ТП-21) существующего объекта, фактическая стоимость в объеме нового строительства, составляющая от 20 до 30 % всего строительства.

Кроме того, проектом предусматривается реконструкция придомовой территории с частичным сохранением капитального каменного ограждения земельного участка с северной и северо-восточной стороны общей протяженностью 18,5 погонных метров и высотой от 1,4 м до 2,4 м.

Проектом разработаны и предусмотрены мероприятия по безопасному проведению строительно-монтажных работ в жилом квартале вблизи эксплуатируемых жилых домов и действующих инженерных коммуникаций. Стесненность строительной площадки затрудняет организацию СМР, ограниченно время проведения самих строительных работ. Застройщиком неукоснительно выполняются эти ограничения, что, также, ведет к увеличению продолжительности и стоимости выполнения работ по реконструкции.

Назначение земельного участка и его дальнейшее использование после реконструкции остается без изменения, т.е. используется для обслуживания многоквартирного жилого дома и придомовой территории.

Современный опыт строительства в столице нашей страны в городе Москва на сегодняшний день имеет примеры реконструкции объектов путем сноса. Таковыми объектами на сегодняшний день являются здание Военторга и здание гостиницы «Москва». Кроме того, сегодня все чаще в нашу жизнь входит новое понятие и такой термин, как реновация, что, по своей сути, является реконструкцией путем сноса старого здания.

Поэтому, рассмотрев и изучив нормативные документы, технические регламенты, СНиПы, ВСНы и постановления правительства РФ в области строительства, можно констатировать, что ни в одном документе или нормативном акте не указано, какой конструктивный элемент или сколько процентов существующего объекта надо оставить при проведении реконструкции, учитывая, что инженерные сети также являются частью объекта реконструкции, которые остаются существующими.



## **Выводы:**

**Проводимые работы на объекте являются реконструкцией и соответствуют действующему разрешительному документу - Декларации о начале выполнения строительных работ на объекте «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе», зарегистрированной Инспекцией ГАСК 18.03.2013 за № СТ 083130720668, и рабочему проекту Р.08.11-024.**

На основании вышеизложенного, выводы, содержащиеся в акте проверки Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя от 02.06.2017 № 92-02-0198-030401-0151-0141, основанные на том утверждении, что данное строительство не является реконструкцией, а фактически – новым строительством, являются безосновательными, а выданные на основании указанного акта проверки предписание № 92-02-0198-040401-0151-0035 от 02.06.2017 и предписание № 92-02-0198-040402-0151-0036 от 02.06.2017 о прекращении производства строительных работ на объекте капитального строительства «Реконструкция жилого комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1» нарушают права и законные интересы ПЖК «Лермонтова 1»(конец цитаты).

Таким образом, Экспертом дан четкий и однозначный ответ о том, что работы, проводимые ПЖК «Лермонтова 1» на объекте капитального строительства «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» являются реконструкцией и соответствуют действующему разрешительному документу – Декларации о начале выполнения строительных работ на объекте «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе», зарегистрированной Инспекцией ГАСК 18.03.2013 за № СТ 083130720668, и рабочему проекту Р.08.11-024.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя был нарушен установленный срок уведомления проверяемого лица при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства. Проверка работ, проводимых ПЖК «Лермонтова 1» на объекте капитального строительства «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» проведена Севгосстройнадзором с нарушением подпункта 10 пункта 13 Административного регламента исполнения Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора, утвержденного Приказом Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя от 27 мая 2016 г. № 27-од (далее – Административный регламент), а также пункта 9 Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации, утвержденного Приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1129.

Указанное нарушение имеет признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9.1 [Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ](#).

Кроме того, Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя нарушен подпункт 8 пункта 13 Административного регламента, выразившееся в необоснованном ограничении прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц.

На основании изложенного, по результатам исследования представленных материалов, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом б) пункта 3<sup>1</sup> части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

## РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Потребительского жилищного кооператива «Лермонтова 1» от 08 июня 2017 года на действия (бездействие) Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя обоснованной.

2. Установить в действиях Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя факт нарушения пункта 9 Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации, утвержденного Приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1129 – установленного срока уведомления проверяемого лица при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

3. Установить в действиях Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя нарушение подпункта 8 пункта 13 Административного регламента исполнения Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора, утвержденного Приказом Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя от 27 мая 2016 г. № 27-од, выразившееся в необоснованном ограничении прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц.

4. Выдать Департаменту обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

5. **Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для** привлечения должностных лиц Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя к административной ответственности в соответствии с частью 1 статьи 14.9.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в установленный законом срок.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

**ПРЕДПИСАНИЕ**  
**по делу № 08/2031-17**  
**по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном**  
**статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года**  
**№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»**

26 июня 2017 года

г. Севастополь

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров города федерального значения Севастополя (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление)

руководствуясь [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#), частями 20, 22, 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 23 июня 2017 года по делу № 08/2031-17 по результатам рассмотрения жалобы Потребительского жилищного кооператива «Лермонтова 1»

от 08 июня 2017 года № 31 на действия Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Управлению государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя **в срок до 07 июля 2017 года:**
  1. Отменить Акт проверки № 92-02-0198-030401-0151-0141 от 02 июня 2017 года;
  2. Отменить предписание № 92-02-0198-040402-0151-0036 от 02 июня 2017 года;
  3. Отменить предписание № 92-02-0198-040401-0151-0035 от 02 июня 2017 года;
  4. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление в срок до 14 июля 2017 года.

Настоящее предписание может быть обжаловано в суд (арбитражный суд) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Примечание: в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ, невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 - 2.5 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.