

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Пермскому краю**

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990
тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67
e-mail: to59@fas.gov.ru
сайт: www.perm.fas.gov.ru

22.08.2022 № 010011-22

На № _____ от _____

ИП Чашков Олег Александрович

ул. Победы, 8, ком. 100, г. Воткинск,
Удмуртская республика, 427432

e-mail: oa254@mail.ru

Министерство по управлению
имуществом и градостроительной
деятельности Пермского края

ул. Сибирская, 30А, г. Пермь, 614000

e-mail: mizo@permkrai.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе ИП Чашкова Олега Александровича

№ 059/10/18.1-700/2022

« 17 » августа 2022 г.

г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Пермского УФАС России) в составе председателя Комиссии: ***, руководителя Пермского УФАС России, членов комиссии: ***, начальника отдела контроля

монополистической деятельности Пермского УФАС России; ***, заместителя начальника отдела контроля монополистической деятельности Пермского УФАС России,

в отсутствие представителей ИП Чашкова О.А., Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, извещенных о времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом,

рассмотрев жалобу ИП Чашкова Олега Александровича (ИНН 590500786746) (вх. № 011856 от 05.08.2022) на действия (бездействие) Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (ИНН 5902293192) при отказе в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства в связи с продлением срока действия такого разрешения) (Медицинского учебно-методического центра реабилитации и курортологии, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 48а в границах земельного участка с кад. № 59:01:4410123:30) от 21.06.2022 г. № 31-07-3-7-228, от 30.06.2022 г. № 31-07-3-7-242, от 19.07.2022 г. № 31-07-3-7-270,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю поступила жалоба ИП Чашкова О.А. (далее - Заявитель) на действия (бездействие) Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее - Министерство) по отказу в выдаче разрешения на строительство от 21.06.2022 г. № 31-07-3-7-228, а также решений об отказе о внесении изменений в разрешение на строительство в связи со сменой застройщика от 30.06.2022 г. № 31-07-3-7-242, от 19.07.2022 № 31-07-3-7-270 «Медицинского учебно-методического центра реабилитации и культурологии», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 48а в границах земельного участка 59:01:4410123:30. По мнению заявителя, Министерством при подготовке отказов в выдаче разрешений на строительство (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства), неправомерно предъявлены требования об истребовании с заявителя технических условий на подключение объекта к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения; о предоставлении правоустанавливающих документов на земельные участки с кадастровыми номерами 59:01:4410123:1191, 59:01:4410123:27.

Министерство с доводами жалобы не согласно, представило письменные возражения на жалобу, в которых ссылается на правомерность выданных решений от 21.06.2022 г. № 31-07-3-7-228, от 30.06.2022 г. № 31-07-3-7-242, от 19.07.2022 № 31-07-3-7-270 об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства) по изложенным в возражениях основаниям.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение

жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона 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, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций 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 ч. 2 ст. 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В силу положений ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О защите конкуренции" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» рассмотрение в соответствии с п. 2 и 3 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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, организации, участвующей в предоставлении государственных

или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов и организаций, 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 ч. 2 ст. 6 ГрК РФ, допускается по истечении шести месяцев со дня вступления в силу акта Правительства Российской Федерации, утвердившего исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2017 г. № 346.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, полномочия антимонопольного органа по принятию мер реагирования в отношении осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, ограничены.

Предоставление разрешения на строительство закреплено в разделе 4 «Процедуры, связанные с осуществлением строительства, реконструкции объектов капитального строительства нежилого назначения» Исчерпывающего перечня процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2017 г. № 346 (п. 55 указанного перечня).

До 01 января 2022 г. полномочиями по выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Перми был наделен функциональный орган местного самоуправления Пермского городского округа — Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

Законом Пермского края от 07 декабря 2020 г. № 603-ПК «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Пермского края и органами местного самоуправления Пермского городского округа и о внесении изменений в Закон Пермского края «О градостроительной деятельности в Пермском крае» (далее — Закон № 603-ПК) перераспределены полномочия между органами государственной власти Пермского края и органами местного самоуправления Пермского городского округа.

В силу части 2 статьи 11 Закона Пермского края от 07 сентября 2007 г. № 107-ПК «О системе исполнительных органов государственной власти Пермского края» (далее — Закон № 107-ПК) Правительство Пермского края возглавляет систему исполнительных органов государственной власти Пермского края и осуществляет руководство исполнительными органами государственной власти Пермского края.

Согласно части 1 статьи 21 Закона № 107-ПК министерство Пермского края является исполнительным органом государственной власти Пермского края, преимущественно осуществляющим функции по выработке региональной политики и нормативному правовому регулированию в установленной актами губернатора Пермского края и Правительства Пермского края сфере деятельности.

Министерство Пермского края в установленной сфере деятельности вправе осуществлять иные функции в соответствии с актами Правительства Пермского края (часть 2 статьи 21 Закона № 107-ПК).

В соответствии с Положением о Министерстве по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, утвержденного постановлением Правительства Пермского края от 15.12.2006 № 88 (далее – Положение), Министерство является исполнительным органом государственной власти Пермского края, осуществляющим полномочия в сфере градостроительства и архитектуры (п.п. 1.1.5 Положения).

Согласно шестому абзацу пункта 3.81.13(2) Положения, пункта 5 части 2 статьи 2, части 1 статьи 6 Закона № 603-ПК следует, что с 01 января 2022 г. Министерство осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 51.1, частями 17, 19 и 21 статьи 55 ГрК РФ.

В целях осуществления функций по выдаче разрешительной документации приказом Министерства от 30 декабря 2021 г. № 31-02-1-4-2246 утвержден Административный регламент по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства в связи с продлением срока действия такого разрешения)» (далее - Административный регламент).

В силу части 7 статьи 51 ГрК РФ, пункта 2.6.1, 2.6.2 Административного регламента основанием для предоставления государственной услуги является поступившее в Министерство соответствующее заявление с приложением предусмотренных указанными положениями федерального законодательства и законодательства Пермского края документов.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного ч. 1.1 ст. 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется),

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.

Согласно ч. 2 ст. 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных ст. 51 ГрК РФ.

В силу ч. 4 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных ч.ч. 5 - 6 ст. 51 ГрК РФ и другими федеральными законами.

В соответствии с ч. 7 ст. 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченный орган власти на выдачу разрешений на строительство в соответствии с ч.ч. 4 - 6 ст. 51 ГрК РФ. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) 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 ГрК РФ, если иное не установлено частью 7.3 статьи 51 ГрК РФ;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 ГрК РФ проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4) положительное заключение экспертизы проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ), в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 ГрК РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 ГрК РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 ГрК РФ;

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с настоящим Кодексом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ;

4.3) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 настоящего Кодекса, предоставленное органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений

в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения в соответствии с частью 3.9 статьи 49 ГрК РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 ГрК РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 статьи 51 ГрК РФ случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее, в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

10) копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации).

Согласно ч. 7.1 ст. 51 ГрК РФ документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7, 9 и 10 части 7 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

В соответствии с ч. 7.2 ст. 51 ГрК РФ документы, указанные в пунктах 1, 3 и 4 части 7 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости или едином государственном реестре заключений.

Согласно ч. 10 ст. 51 ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в ч. 7 ст. 51 ГрК РФ документов.

В силу ч. 11 ст. 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» в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного ч. 11.1 ст. 51 ГрК РФ:

1. проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
2. проводят 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. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3. выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В ч. 13 ст. 51 ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень оснований отказа в выдаче разрешения на строительство, к которым отнесены: отсутствие документов, предусмотренных ч. 7 ст. 51 ГрК РФ; несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка; несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Перечень оснований отказа в выдаче разрешения на строительство расширительному толкованию не подлежит.

Установленный в Законе о защите конкуренции перечень оснований для обращения с жалобой в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, является исчерпывающим.

В связи с этим, в порядке и сроки, установленные ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоба ИП Чашкова О.А. подлежит рассмотрению в части оснований, указанных в пп.пп. «а» - «г» п. 2 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссией Пермского УФАС России установлено, что ИП Чашковым О.А. 15 июня 2022 г. в адрес Министерства было подано заявление о выдаче (нового) разрешения на строительство «Медицинского учебно-методического центра реабилитации и культурологии» при наличии ранее выданного действующего разрешения на строительство в отношении указанного объекта.

Рассмотрев указанное заявление, Министерство 21 июня 2022 г. приняло решение № 31-07-3-7-228 об отказе в предоставлении государственной услуги: выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ по следующим основаниям: по причине отсутствия документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ (в том числе, в п.3 указывается на отсутствие технических условий на подключение объекта к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, в п.4 указывается на отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки с кадастровыми номерами 59:01:4410123:1191, 59:01:4410123:27), несоответствия 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 ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство.

Комиссией Пермского УФАС отмечается, что частью 7 статьи 51 ГрК РФ не предусмотрено требования о предъявлении заявителем технических условий на подключение объекта к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, таким образом, при этом указанное требование не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство в силу ч. 13 ст. 51 ГрК РФ.

Помимо прочего, установлено, что Заявитель в дальнейшем вновь обращался в Министерство с заявлениями (уведомлениями) от 23.06.2022 г. (вх. № 31-07-3-5-480 от 23.06.2022 г.), от 12.07.2022 г. (вх. № 31-07-3-5-542 от 13.07.2022 г.). Основание изменений в обоих заявлениях (уведомлениях): смена собственника земельного участка.

Министерством в рамках межведомственного взаимодействия были получены выписки из Единого государственного реестра недвижимости, из которых установлено, что у Заявителя отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок с кадастровым номером 59:01:441012371191 используемый для проезда, и организации строительной площадки для строительства указанный в разрешении на строительство № 59-RU90303000-184-2019/1 от 02.11.2020. Согласно проектной документации земельный участок с кадастровым номером 59:01:441012371191 необходим для организации проезда и организации строительной площадки.

Учитывая изложенное, Министерство приняло решения об отказе в выдаче разрешения на строительство (в том числе внесении изменений в разрешение на строительство) от 30.06.2022 г. № 31-07-3-7-242, от 19.07.2022 № 31-07-3-7-270 на основании ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ, по причине отсутствия документов, предусмотренных ч.7 ст. 51 ГрК РФ.

Согласно части 21.5 статьи 51 ГрК РФ, физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

В силу части 21.10 статьи 51 ГрК РФ лица, указанные в 21.5 настоящей статьи, обязаны направить **уведомление о переходе к ним прав на земельные участки**, права пользования недрами, об образовании земельного участка в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом» или Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос» с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае,

указанном в части 21.5 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 21.6 и 21.7 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 21.7 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 21.9 настоящей статьи.

В соответствии с ч. 21.11 статьи 51 ГрК РФ лица, указанные в части 21.5 настоящей статьи, **вправе** одновременно с уведомлением об образовании земельного участка представить в уполномоченные органы копии документов, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи. В случае, если указанные документы не представлены заявителем, уполномоченные органы обязаны запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления (части 21.11, 21.12 статьи 51 ГрК РФ).

В силу части 21.13 статьи 51 ГрК РФ в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос" обязано представить лицо, указанное в части 21.5 настоящей статьи.

Согласно ч. 21.14 ст. 51 ГрК РФ, в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 21.10 настоящей статьи, или со дня получения заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство (в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство) 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" принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в такое разрешение с указанием причин отказа. В случае поступления заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения, для принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство необходимы документы, предусмотренные частью 7 настоящей статьи. Представление указанных документов осуществляется по правилам, установленным частями 7.1 и 7.2 настоящей статьи. Уведомление, документы,

предусмотренные пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи, заявление о внесении изменений в разрешение на строительство (в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство), а также документы, предусмотренные частью 7 настоящей статьи, в случаях, если их представление необходимо в соответствии с настоящей частью, могут быть направлены в форме электронных документов. Решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство направляется в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, в случае, если это указано в заявлении о внесении изменений в разрешение на строительство.

В силу пункта 1 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является: **отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 21.13 настоящей статьи**, либо отсутствие документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, в случае поступления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения.

Из приведенных норм следует, что законодательство отделяет процедуру подачи уведомления о переходе прав на земельные участки от процедуры подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство.

Так, подача уведомления о переходе прав на земельные участки предусмотрена в ситуации, при которой физическое или юридическое лицо приобрело права на земельный участок, на котором вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка. При подаче такого уведомления заявитель указывает реквизиты документов, перечисленных в ч. 21.10 ст. 51 ГрК РФ, без необходимости их предоставления уполномоченному органу, за исключением определенных случаев.

Из буквального толкования п.1 ч. 21.10 ст. 51 ГрК РФ, следует, что к лицам указанным в части 21.5 ГрК РФ предъявляется требование о предоставлении уполномоченному органу реквизитов правоустанавливающих документов на земельные участки, таким образом, чтобы заявителю (застройщику) внести изменения в ранее выданную разрешительную документацию на строительство объекта капитального строительства, достаточно указать в уведомлении о переходе прав на земельные участки сведения (в т.ч. выписку из ЕГРН (ее реквизиты)) относительно приобретенного земельного участка на котором осуществляется строительство, иного требования данной нормой не предусмотрено.

К процедуре направления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство применяются иные положения, предусмотренные градостроительным законодательством.

Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство при подаче **уведомления** на основании ч.21.15. ст. 51 ГрК РФ может являться **ТОЛЬКО: отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 21.13 настоящей статьи.**

Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство при подаче **заявления** на основании ч.21.15. ст. 51 ГрК РФ может являться отсутствие документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи.

Между тем, действующим Административным регламентом Министерства по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства в связи с продлением срока действия такого разрешения)» установлен бланк заявления, которое подается по форме согласно приложению 2 к Административному регламенту «**(заявление (уведомление)** о внесении изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства)». Таким образом, Административный регламент Министерства не разделяет процедуру подачи уведомления о переходе прав на земельные участки от процедуры подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство как того предусматривает градостроительное законодательство.

Из материалов жалобы, а также пояснений представителя заявителя следует, что 23.06.2022 г. и 12.07.2022 г. ИП Чашков О.А. обратился в Министерство, преследуя цель внесения изменений в разрешение на строительство № 59-RU90303000-184-2019/1 от 02.11.2020 по причине перехода к нему прав на земельный участок от предыдущего собственника (застройщика), путем направления уведомления, предусмотренного ч. 21.10 статьи 51 ГрК РФ. Данные уведомления были оформлены заявителем на вышеописанном бланке, установленном Административным регламентом Министерства.

Вынося решения от 30.06.2022 г. № 31-07-3-7-242, от 19.07.2022 № 31-07-3-7-270 об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство на основании части 21.15 ст. 51 ГрК РФ Министерство ссылалось на отсутствие документов, предусмотренных ч.7 ст. 51 ГрК РФ.

Рассмотрев указанные решения Министерства от 30.06.2022 г., от 19.07.2022 г., Комиссия антимонопольного органа не может согласиться с основанием отказа во внесении изменений в разрешение на строительство, поскольку указание уполномоченным органом на отсутствие документов, предусмотренных ч.7 ст. 51 ГрК РФ, не входит в перечень оснований для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство при подаче заявителем (застройщиком) уведомления о переходе к нему прав на земельные участки в силу ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ.

Согласно ч. 5.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации,

осуществляющей эксплуатацию сетей, в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее чем в течение трех месяцев со дня принятия акта и (или) совершения действия (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу о том, что срок обжалования действий Министерства не пропущен, так как оспариваемые отказы в разрешении на строительство (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства) подготовлены Министерством 30.06.2022 г., 19.07.2022 г.

Учитывая изложенное, Комиссия Пермского УФАС России признает в действиях департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Перми факт нарушения ч.21.15 ст. 51 ГрК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Чашкова Олега Александровича на действия (бездействие) Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края при отказе в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства) (Медицинского учебно-методического центра реабилитации и курортологии, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Попова, 48а в границах земельного участка с кад. № 59:01:4410123:30), обоснованной.
2. Признать в действиях (бездействии) Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края нарушение ч. 21.15 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при вынесении Решений от 30.06.2022 г. № 31-07-3-7-242, от 19.07.2022 г. № 31-07-3-7-270 об отказе в предоставлении государственной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства в связи с продлением срока действия такого разрешения)».
3. Выдать Министерству по управлению имуществом и градостроительной

деятельности Пермского края обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение нарушений порядка осуществления процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения, выявленных в ходе рассмотрения жалобы.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом РФ, а также в коллегиальный орган ФАС России

(342) 235-11-83