

РЕШЕНИЕ

04/10/18.1-53/2023 по результатам рассмотрения жалобы ООО СЗ
«ЮРСК»
о нарушении порядка осуществления мероприятия при реализации
проекта
по строительству объекта капитального строительства

16 февраля 2023 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей (далее – Комиссия ФАС России), в составе: <...>; в присутствии представителя <...> <...>, представителей Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар <...>, <...>, <...>, рассмотрев жалобу ООО СЗ «ЮРСК» (вх. от 03.02.2023 № 17058-ЭП/23) на акты и (или) действия (бездействие) Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО СЗ «ЮРСК» (далее – Заявитель) от 31.01.2023, направленная письмом Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (вх. от 03.02.2023 № 17058-ЭП/23) на акты и (или) действия (бездействие) Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – уполномоченный орган) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя уполномоченный орган предъявил к Заявителю, документам и информации требования, не установленные

федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренного статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие), в том числе уполномоченного органа при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, в том числе в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

В соответствии со статьей 5 ГрК РФ субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

Согласно статье 5.2 ГрК РФ выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство) является мероприятием в рамках строительства объекта капитального строительства (пункт 1 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ).

Согласно представленным документам Заявителем планируется строительство объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пос. Пригородный Литер 1,2,3,4» на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0419025:416 (далее – Объект).

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются действия уполномоченного органа при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по выдаче разрешения на

строительство, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 631 Исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику

для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5.2 ГрК РФ мероприятий

при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства,

утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021

№ 2490, а именно: разрешение на строительство объекта капитального строительства.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает Жалобу

в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

27.12.2022 Заявитель через Филиал ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Краснодар подал заявление о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в отношении Объекта.

12.01.2023 письмом № 29/159-1 уполномоченный орган в соответствии со статьей 51 ГрК РФ выдал отказ в выдаче разрешения на строительство Объекта (далее – Отказ).

В Отказе уполномоченный орган указал на неверно произведенный расчет парковочных мест в разделе 2 представленной проектной документации

«Схема планировочной организации земельного участка» П29-03/20-ПЗУ, получившей положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

ООО «Научно-производственный центр «Аудит безопасности» от 16.03.2021

№ 23-2-1-2-011669-2021 (далее – Положительное заключение повторной экспертизы).

Кроме того в Отказе уполномоченный орган указал на отсутствие в материалах рассматриваемого заявления подтверждения соответствия вносимых

в проектную документацию изменений в соответствии с частью 3.8. статьи 49

ГрК РФ.

Таким образом, в рамках рассмотрения Жалобы Заявителем приведены следующие доводы:

1) неправомерность указания уполномоченным органом на неверно произведенный расчет машино-мест, проверка которого выходит за рамки полномочий уполномоченного органа при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительства объекта капитального строительства, что, согласно доводам Заявителя, является предъявлением требований, не предусмотренных законодательством;

2) неправомерность указания уполномоченным органом на отсутствие в материалах заявления подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию изменений в соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ, что, согласно доводам Заявителя, является предъявлением требований, не предусмотренных законодательством.

Изучив представленные материалы, а также выслушав пояснения сторон относительно первого довода Жалобы, Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пояснениям Заявителя (вх. от 14.02.2023 № 23018-ЭП/23) проектная документация, в котором указано количество машино-мест равное 187 машино-мест, в т.ч. 19 для мн., получила Положительное заключение повторной экспертизы.

Вместе с тем в своих пояснениях Заявитель ссылается на письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.09.2022 № 44690-ОД/08, в котором указано следующее: «Согласно пункту 5 части 1 статьи 8 ГрК выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений, относится к полномочиям органов местного самоуправления. Согласно положениям указанной статьи, орган местного самоуправления не наделен полномочиями по проверке и экспертной оценке проектной документации».

Также, согласно пояснениям Заявителя, при рассмотрении вопроса о количестве парковочных мест уполномоченный орган ссылается на местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденные Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (далее – МПП), в старой редакции.

Согласно представленным в рамках рассмотрения Жалобы пояснениям уполномоченного органа (вх. от 08.02.2023 № 18711-ЭП/23) проектом

строительства Объекта предусмотрены встроенные помещения общественного назначения, расчет которых произведен на основании региональных нормативов градостроительного проектирования, что отображено на листе 5 соответствующего раздела проектной документации, что также отражено в Отказе.

Согласно пункту 2 статьи 19 МНГП местные нормативы применяются при подготовке, согласовании, экспертизе и реализации градостроительной документации, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий и сооружений, используются для принятия решений органами контроля и надзора, и обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования город Краснодар.

Расчетные значения машино-мест необходимо производить согласно таблице № 7 МНГП, которая устанавливает расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения, в том числе для предприятий торговли с общей торговой площадью более 200 кв.м, в границах рассматриваемого земельного участка, на 100 кв.м торговой площади – 13 машино-мест.

При размещении административных общественных учреждений, а также офисных помещений на расчетную единицу 100 работников принимается 58 парковочных мест.

Кроме того согласно пояснениям уполномоченного органа (вх. От 17.02.2023

№ 24906-ЭП/23), ссылаясь на положения Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства», утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 06.07.2012 № 5636 (далее – Административный регламент), уполномоченный орган в рамках рассмотрения заявления Заявителя действовал в пределах своих полномочий.

Относительно применения МНГП в старой реакции уполномоченный орган сообщил, что при рассмотрении заявления на выдачу разрешения на строительство уполномоченным органом использовалась актуальная редакция на момент разработки проектной документации и получения положительного заключения экспертизы.

По первому доводу Жалобы Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 11 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в рамках осуществления указанного мероприятия 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.

Аналогичные положения содержатся в Административном регламенте.

Выдача разрешения на строительство многоквартирного жилого дома осуществляется после установления отсутствия ограничений по обеспеченности жильцов планируемого к строительству многоквартирного жилого дома минимально допустимым уровнем обеспеченности населения объектами местного значения, относящимся к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 ГрК РФ, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Согласно положениям части 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешения на строительство органы, прилагая к указанному заявлению следующий раздел проектной документации – схема планировочной организации земельного участка, выполненный в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка (подпункт «б» пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ).

Нормативы градостроительного проектирования – совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с ГрК РФ в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории (пункт 26 статьи 1 ГрК РФ).

На территории муниципального образования город Краснодар утверждены МНГП, которыми утверждено расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения (таблица № 7).

Согласно актуальным нормативам на момент разработки проектной документации на Объект, а также ее прохождения через экспертизу, расчет 10 машино-мест на расчетную единицу 100 кв. м торговой площади применялся для объекта «Предприятия торговли с площадью торговых залов от 50 до 200 кв. м».

В рамках рассмотрения Жалобы Заявитель не опроверг факт того, что приведенный в разделе 2 проектной документации расчет количества машино-мест основывался на МНГП.

В частности, Заявитель в рамках рассмотрения Жалобы указал на то, что применение норматива в расчете 10 парковочных мест на 100 кв.м торговой площади основано на том, что в указанных помещениях планируется размещение предприятий торговли с площадью торговых залов от 50 до 200 кв.м.

В Отказе уполномоченный орган указал, что расчетные значения машино-мест необходимо производить согласно МНГП, которые предусматривают для предприятий торговли с общей торговой площадью более 200 кв.м, в границах рассматриваемого земельного участка, на 100 кв.м торговой площади – 13 машино-мест.

В пояснениях (вх. от 17.02.2023 № 24906-ЭП/23) уполномоченный орган указал, что в рассмотренной проектной документации на Объект отсутствует конкретизирующая информации о назначении предусмотренных проектом помещений общественного назначения, соответственно, у уполномоченного органа отсутствовала возможность определить назначения помещений указанных в проектной документации.

Согласно позиции уполномоченного органа, не имея возможность определить назначение помещений общественного назначения, у уполномоченного органа нет возможности проверить достоверность произведенного расчета парковочных мест.

Однако доказательств размещения именно таких помещений (предприятия торговли с площадью торговых залов от 50 до 200 кв. м), а следовательно, необходимости применения указанного расчета Заявителем в рамках рассмотрения Жалобы представлено не было.

В связи с изложенным, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что

довод Жалобы относительно неправомерности указания уполномоченным органом на неверно произведенный расчет машино-мест, и, соответственно, предъявление таким образом к документам и информации, направленным Заявителем в рамках подачи заявления от 27.12.2022, требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, необоснован.

Изучив представленные материалы, а также выслушав пояснения сторон относительно второго довода Жалобы, Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пояснениям Заявителя (вх. от 16.02.2023 № 23922-ЭП/23) с заявлением о выдаче разрешения на строительство в адрес уполномоченного органа было направлено Положительное заключение повторной экспертизы, согласно которому произведенный расчет количества машино-мест прошел негосударственную экспертизу.

Согласно представленным пояснениям уполномоченного органа (вх. от 16.02.2023 № 24110-ЭП/23) в составе представленного пакета документов рассматривалась проектная документация «Схема планировочной организации земельного участка» П29-03/20-ПЗУ, получившая Положительное заключение повторной экспертизы.

В соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно удовлетворяют требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

Рассмотренный в рамках заявления раздел 2 проектной документации получил положительное заключение повторной негосударственной экспертизы.

Соответственно, требование уполномоченного органа о наличии подтверждения соответствия вносимых изменений в проектную документацию требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, при условии, что такие изменения получили положительное заключение повторной экспертизы, является требованием, не предусмотренным законодательством.

В связи с изложенным, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Жалобы относительно неправомерности указания уполномоченным органом на отсутствие в материалах заявления подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию изменений в соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ, и, соответственно, предъявления таким образом к документам и информации, направленным Заявителем в рамках подачи заявления от 27.12.2022, требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО СЗ «ЮРСК» на действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительство объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пос. Пригородный Литер 1,2,3,4» на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0419025:416, поданного 27.12.2022, выразившиеся в предъявлении требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, правовыми актами субъектов Российской Федерации, частично обоснованной.

2. Предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях установлена административная ответственность.