

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 061/10/18.1-1698/2020

20.08.2020
Дону

г. Ростов-на-

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

рассмотрев жалобу ПК «Русь-Фарма» на неправомерные действия уполномоченного органа – Комитета по градостроительству и архитектуре Администрации города Волгодонска (далее – Комитет) при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, посредством ВКС,

в присутствии представителя ПК «Русь-Фарма» - <...>,

в присутствии представителей уполномоченного органа – <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России из прокуратуры г. Волгодонска 05.08.2020 (вх. № 14768) поступила жалоба ПК «Русь-Фарма» на неправомерные действия уполномоченного органа – Комитета при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства – магазин (второй пусковой комплекс) по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. К. Маркса, 56 (далее – Объект).

Заявитель оспаривает отказ в выдаче разрешения на строительство Объекта.

В этой связи, 10.08.2020 Ростовским УФАС России вынесено уведомление о поступлении жалобы Заявителя. Рассмотрение жалобы назначено на 14.08.2020.

Комитет представил документы и письменные пояснения, согласно которым процедура выдачи разрешения на строительство Объекта нарушена не была.

14.08.2020 в связи с необходимостью получения дополнительной информации рассмотрение жалобы перенесено на 20.08.2020.

Комитетом и Заявителем представлены дополнительные документы и пояснения.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

Уполномоченным органом на выдачу разрешений на строительство на территории г. Волгодонск является Комитет.

05.09.2018 ПК «Русь-Фарма» обратился в администрацию города Волгодонска с заявлением о выдаче разрешения на строительство Объекта. Письмом от 17.09.2018 №2365.52.6/12 администрация города Волгодонска сообщила заявителю об отказе в выдаче разрешения. Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство послужило отсутствие согласия всех собственников помещений дома.

Решением арбитражного суда Ростовской области от 14.02.2019 по делу № А53-34844/2018 упомянутый отказ в выдаче разрешения на строительство признан незаконным. В части обязанности Комитета выдать разрешение на строительство отказано.

16.05.2019 постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда, решение суда первой инстанции изменено в части. На администрацию города Волгодонска возложена обязанность рассмотреть вопрос о выдаче разрешения на строительство Объекта.

ПК «Русь-Фарма» 30.08.2019 повторно направил заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением оригиналов и копий документов по состоянию на 05.09.2018.

Письмом от 27.09.2019 №52.6-09/7285 администрация города Волгодонска отказала в выдаче разрешения на строительство. Причиной отказа послужило то, что заявитель не предоставил документы в дополнение к тем, которые были представлены ранее для получения разрешения на строительство, указанные в п. 7 ст. 51 ГрК РФ.

Решением арбитражного суда Ростовской области от 05.02.2020 по делу № А53-39611/2019 данный отказ в выдаче разрешения на строительство признан незаконным. Суд обязал администрацию города Волгодонска повторно рассмотреть вопрос о выдаче разрешения на строительство объекта «Строительство магазина (второй пусковой комплекс)», по адресу: г. Волгодонск, ул. К.Маркса, дом 56».

21.05.2020 ПК «Русь-Фарма» обратился в Комитет заявлением о выдаче разрешения на строительство Объекта с предоставлением следующих документов:

- копия заявления о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства от 05.09.2018;

- оригинал пояснительной записки ПКС-32.71.04-16-ОПЗ.2019;
- оригинал проектной документации «Архитектурные решения» ПКС-32.71.04-16-АР.2017;
- оригинал рабочего проекта «Схема планировочной организации земельного участка» ПКС-32.71.04-15-ПЗУ.2017;
- оригинал «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидам» ПКС-32.17.04-16-ОДИ.2017;
- оригинал градостроительного плана земельного участка;
- копия свидетельства о государственной регистрации права № 61-61/009/030/2015-4907/1 от 30.06.2015;
- копия постановления № 510 от 10.03.2006;
- копия постановления № 3027 от 16.10.2007;
- электронная выписка из ЕГРЮЛ;
- копия протокола № 1 от 19.06.2017;
- решение арбитражного суда Ростовской области от 05.02.2020 по делу № А53-39611/2019.

Письмом от 27.05.2020 № 689.52.6/12 Комитет отказал в выдаче разрешения. Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство послужило:

- отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок;
- несоответствие проектной документации на Объект объекту капитального строительства, указанному в постановлении от 29.12.1993 № 13942;
- необходимость в получении положительного заключения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства;
- отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством;
- отсутствие проекта организации строительства объекта капитального строительства.

Согласно ст. 1 ГрК РФ под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Частью 1 ст. 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального

строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Частью 2 ст. 51 ГрК РФ определено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

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

Согласно ч. 7 ст. 51 ГрК РФ (в редакции ред. от 03.08.2018, действующей на момент подачи ПК «Русь-Фарма» заявления от 05.09.2018) в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления. К указанному заявлению прилагаются в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок.

ПК «Русь-Фарма» строительство Объекта предполагалось произвести в границах земельного участка с кадастровым номером 61:48:0040210:18, а именно придомовой территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Волгодонск, ул. Карла Маркса, 56.

В соответствии с постановлением главы администрации г. Волгодонска от 10.03.2006 № 510 данный земельный участок признан общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом пропорционально доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии с п. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании ч. 2 ст. 36 ЖК РФ, ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, как и распоряжение этим имуществом, осуществляется по

соглашению всех ее участников.

Пунктом 1 ст. 25 и п. 1 ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что права на земельные участки возникают у граждан и юридических лиц по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с названным Федеральным законом.

Доказательства принадлежности земельного участка ПК «Русь-Фарма» на законных основаниях, а также правоустанавливающие документы на земельный участок в материалы заявления на выдачу разрешения на строительство не представлены. Представленные в составе заявления постановления главы Волгодонска не свидетельствуют о принадлежности спорного земельного участка ПК «Русь-Фарма» на каком-либо праве. Сведения о зарегистрированных правах ПК «Русь-Фарма» на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют.

В материалы настоящего дела представлено письмо ООО УК «РисОЖ-2», в управлении которого находится многоквартирный жилой дом по адресу: г. Волгодонск, ул. Карла Маркса, 56, согласно которому ПК «Русь-Фарма» не обращался к собственникам помещений дома по вопросу использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и планируется строительство Объекта. Отсутствует решение общего собрания собственников помещений дома по вопросу предоставления права ПК «Русь-Фарма» использовать земельный участок как для строительства объекта, так и для прокладки дорог, подъездов к объекту строительства и парковочных мест.

Таким образом, ПК «Русь-Фарма» при подаче заявления о выдаче разрешения на строительство Объекта не представил правоустанавливающие документы на земельный участок по адресу: г. Волгодонск, ул. Карла Маркса, 56 с кадастровым номером 61:48:0040210:18.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ПК «Русь-Фарма» необоснованной.

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