

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-553/2022 по результатам рассмотрения жалобы

ООО СЗ «Гранд Девелопмент» о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

2 ноября 2022 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: <...> (далее — Комиссия ФАС России); при участии: представителя ООО СЗ «Гранд Девелопмент» <...>, действующей на основании доверенности от 10.10.2022, представителя Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан <...>, действующей на основании доверенности от 26.10.2022 № 0105-03340/13, рассмотрев жалобу ООО СЗ «Гранд Девелопмент» от 12.10.2022 № 18, направленную в ФАС России письмом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан от 14.10.2022 № АХ/10912/22 (вх. от 14.10.2022 № 172212-ЭП/22) на нарушение Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан порядка осуществления мероприятий 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»,

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО СЗ «Гранд Девелопмент» (далее – Заявитель) от 12.10.2022 № 18 (далее – Жалоба), направленная письмом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан от 14.10.2022 № АХ/10912/22 (вх. от 14.10.2022 № 172212-ЭП/22) на действия Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Администрация).

Согласно доводам Заявителя Администрация предъявила к документам Заявителя, направленным в рамках получения муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального

строительства», требования, не предусмотренные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, 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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 части:

- нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;
- предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- 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.

Как следует из статьи 4 ГрК РФ законодательство о градостроительной

деятельности регулирует в том числе отношения по строительству объектов капитального строительства.

Согласно статье 5.2 ГрК РФ реализация проекта по строительству объекта капитального строительства включает в себя в том числе непосредственное строительство объекта капитального строительства (пункт 4 части 2 статьи 5.2 ГрК РФ).

Согласно статье 5.2 ГрК РФ 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 капитального строительства «Гостиничный комплекс с подземной парковкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 02:55:010146:2447» (далее – Объект).

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются действия (бездействие) Администрации 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, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации, 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.

12.09.2022 через Единый портал государственных услуг Заявитель обратился в Администрацию с заявлением № 2149759649 о выдаче разрешения на строительство Объекта (вх. от 12.09.2022 № ЮЛ2022-00505).

Письмом от 19.09.2022 № 98-04-01108 Администрация уведомила Заявителя об отказе в выдаче разрешения на строительство (далее – Отказ) на основании, предусмотренном частью 13 статьи 52 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.

В Отказе Администрации изложены следующие основания.

1. В соответствии с пунктами 18, 36 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее – Положение) установлено, что текстовые части соответствующих разделов должны содержать проектные решения в отношении ливневой канализации и расчетного объема дождевых стоков, а также решения по сбору и отводу дренажных вод.

В разделе «Пояснительная записка» проектной документации отсутствует информация о мероприятиях по отводу дождевых и талых вод, также не приложены технические условия по отводу дождевых и ливневых вод.

2. Вид разрешенного использования земельного участка, указанный в договоре аренды земельного участка с последующим правом выкупа от 28.06.2022 (административные здания) не предусматривает строительство и реконструкцию гостиничного комплекса.

3. В разделе «Проект организации земельного участка» проектной документации:

а) в графической части не указана площадка сбора твердых бытовых отходов (далее – ТБО) (мусорная площадка);

б) зона действия башенного крана Liebherr 550 EC-H 20 Lilronic, изображенная на схеме стройгенплана, значительно превышает границы строительной площадки.

4. Согласно проекту планировки центра города Уфы в границах улиц Аксакова, Революционная, проспекта Салавата Юлаева, улицы Заки Валиди в Ленинском района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденному постановлением Администрации

городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 17.11.2010 № 6558, на земельном участке с кадастровым номером 02:55:010146:2447 не предусмотрено размещение гостиничного комплекса с подземной парковкой.

5. В разделе «Пояснительная записка» проектной документации указано, что проект выполнен в соответствии с требованиями:

- СП 52.13330.2011. Естественное и искусственное освещение. Документ утратил силу с 1 августа 2020 года в связи с изданием постановления Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985.

- СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Документ утратил силу полностью с 01.08.2020 в связи с признанием утратившим силу постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521.

6. Согласно разделу «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации гостиничный комплекс с подземной парковкой размещен без отступа от красных линий, которые указаны в градостроительном плане земельного участка от 04.07.2022 № РФ-02-2-55-0-00-2022-0570 (далее – ГПЗУ).

7. Согласно пункту 5.2 ГПЗУ земельный участок расположен в зоне ГК-4, назначение: территория в пределах визуальных зон видимости при въезде в город по всем направлениям и с точки зрения панорамного восприятия территории города вдоль магистралей городского назначения и со стороны водоемов – рек Белая и Уфа. При размещении объектов капитального строительства на указанной территории устанавливаются высокие требования к качеству архитектурно-строительного проектирования и реализации на конкурсной основе, направленный на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Изучив представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и Администрации, Комиссия ФАС России установила следующее.

1. Согласно доводам Заявителя относительно указания Администрации в Отказе на отсутствие в разделе «Пояснительная записка» проектной документации информации о мероприятиях по отводу дождевых и талых вод, а также отсутствие технических условий по отводу дождевых и

ливневых вод, в данном разделе проектной документации указанная информация содержаться не должна.

В соответствии с пояснениями Заявителя, информация, предусмотренная пунктом 18 Положения, а именно, решения в отношении ливневой канализации и расчетного объема дождевых вод и решения по сбору и отводу дренажных вод, присутствуют в проектной документации на Объект в подразделе «Система водоотведения» раздела «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения» проектной документации, требования к содержанию которого предусмотрены пунктом 18 Положения.

Относительно пункта 36 Положения Заявитель указывает, что данный пункт устанавливает требования к составу раздела проектной документации на линейный объект, а именно, к составу раздела «Технические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения», и, соответственно, указанный раздел и установленные требования к его содержанию не могут применяться при строительстве нелинейных объектов.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Положением установлены требования, в том числе, к составу разделов проектной документации на объекты капитального строительства производственного и непромышленного назначения.

Пунктом 18 Положения установлены требования к составу подраздела «Система водоотведения» раздела «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения».

Согласно подпунктам «д» и «е» пункта 18 Положения текстовая часть подраздела «Система водоотведения» должна содержать следующие решения:

в отношении ливневой канализации и расчетного объема дождевых стоков, по сбору и отводу дренажных вод.

Частью 7 статьи 51 ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень документов и сведений, который застройщик направляет вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения» проектной документации в соответствии

с положениями пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК не является обязательным для представления в уполномоченный орган в целях получения разрешения

на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства разделом проектной документации.

Относительно указания Администрации в отказе на содержание пункта 36 Положения Комиссией ФАС России установлено следующее.

Пунктом 36 Положения установлены требования к составу и содержанию раздела «Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения» проектной документации на линейные объекты.

Таким образом, требования, установленные пунктом 36 Положения, в отношении проектной документации на объект капитального строительства производственного и непроизводственного назначения не применяются.

Кроме того, согласно пункту 10 Положения, устанавливающему требования к содержанию раздела «Пояснительная записка» проектной документации, информация о мероприятиях по отводу дождевых и талых вод в данном разделе не предусмотрена.

Согласно положению подпункта «б» пункта 10 Положения в текстовой части раздела «Пояснительная записка» указываются реквизиты технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренные статьей 52.1 ГрК РФ (далее – технические условия), если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пункту 11 Положения документы (копии документов, оформленные в установленном порядке), указанные в подпунктах «б» и «ч» пункта 10 настоящего Положения, должны быть приложены к пояснительной записке в полном объеме.

Согласно пункту 1 статьи 52.1 ГрК РФ подключение (технологическое

присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи, определения платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Заявителем указано, что на странице 6 раздела «Пояснительная записка» проектной документации указаны реквизиты технических условий подключения (технологического присоединения) Объекта, в том числе, к сетям водоснабжения и водоотведения (Технические условия подключения (технологического присоединения) к системам водоснабжения и водоотведения от 19.07.2022

№ 13-13/200 (далее – Технические условия на водоснабжение и водоотведение)).

Вместе с тем на страницах 40 - 41 раздела «Пояснительная записка» проектной документации приложены Технические условия на водоснабжение и водоотведение.

Администрация не представила доказательств, подтверждающих, что указанные технические условия не соответствуют действующему законодательству.

В связи с изложенным, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

2. Согласно доводам Заявителя относительно указания Администрации на несоответствие планируемого к строительству Объекта виду разрешенного использования земельного участка, установленному правоустанавливающими документами, в представленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – выписка из ЕГРН) на земельный участок с кадастровым номером 02:55:010146:2447 вид разрешенного использования – «гостиничное обслуживание», что соответствует планируемому строительству.

В Отказе Администрацией указывается, что Заявителем представлен правоустанавливающий документ – договор аренды земельного участка с последующим правом выкупа от 28.06.2022, в котором указан вид разрешенного использования – «административное здание».

На основании указанного договора Администрацией принято решение, что на земельном участке не предусмотрено строительство гостиничного комплекса.

Администрацией отмечается, что в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства» на территории муниципального образования городской округ город Уфа Республики Башкортостан, утвержденному постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23.06.2022 № 1003, заявление на предоставление соответствующей услуги и документы направляются в адрес Администрации путем заполнения формы запроса через «Личный кабинет» Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – ЕПГУ).

В то же время, Администрация в Отказе указывает на договор аренды земельного участка с последующим правом выкупа от 28.06.2022, который поступил в Администрацию посредством электронной почты.

В соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган отказывает в выдаче разрешения на строительство в том числе при несоответствии представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством.

В соответствии со статьей 7 Земельного Кодекса Российской Федерации основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о получении разрешения на строительство прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок.

В соответствии с частью 7.1 статьи 51 ГрК РФ документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7, 9 и 10 части 7 статьи 51 ГрК РФ, запрашиваются органами, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, 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.

Согласно части 7.2 статьи 51 ГрК РФ документы, указанные в пунктах 1, 3 и 4 части 7 статьи 51 ГрК РФ, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в ЕГРН или едином государственном реестре заключений.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 02:55:010146:2447 (выписка от 14.09.2022) вид разрешенного использования – «гостиничное обслуживание».

Также в разделе 2.2 ГПЗУ, находящегося в распоряжении Администрации, «гостиничное обслуживание» указано в качестве одного из основных видов разрешенного использования земельного участка.

Иных доказательств, подтверждающих, что вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает строительство Объекта, Администрацией не представлено.

В связи с изложенным, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

3. а) Согласно доводам Заявителя относительно указания Администрации на отсутствие в графической части раздела «Проект организации земельного участка» площадки сбора ТБО (мусорная площадка), данный довод неправомерен по причине того, что согласно Положению в графической части указанного раздела площадка сбора ТБО (мусорная площадка) не предусмотрена.

Согласно доводам Заявителя, подпунктом «ц» пункта 23 Положения не установлено требование к указанию в графической части раздела «Проект организации строительства» площадки для сбора ТБО.

Согласно доводам Заявителя, в указанном подпунктом «ц» пункта 23 Постановления нет требования к указанию в графической части раздела «Проект организации строительства» площадки для сбора ТБО, а

предусматривается лишь требование об отражении на графической части мест расположения постоянных и временных зданий и сооружений, мест размещения площадок и складов временного складирования конструкций, изделий и материалов и оборудования, мест временного складирования, что неравнозначно площадкам сбора ТБО.

Вместе с тем Заявитель указывает, что мероприятия по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов производства и потребления должны содержаться в текстовой части другого раздела проектной документации – «Мероприятия по охране окружающей среды».

Согласно пояснениям Администрации, согласно подпункту «ц» пункта 23 Положения, графическая часть раздела «Проект организации строительства» должна содержать: строительный план подготовительного периода строительства, реконструкции, капитального ремонта (при необходимости) и основного периода строительства, реконструкции, капитального ремонта с определением мест расположения постоянных и временных зданий и сооружений, мест размещения площадок и складов временного складирования конструкций, изделий, материалов и оборудования, мест установки стационарных кранов и путей перемещения кранов большой грузоподъемности, инженерных сетей и источников обеспечения строительной площадки водой, электроэнергией, связью, а также трасс сетей с указанием точек их подключения и мест расположения знаков закрепления разбивочных осей.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Положением не предусмотрен раздел «Проект организации земельного участка». В Положении указан состав, а также требования к содержанию раздела «Проект организации строительства».

Положениями пункта 23 Положения в графической части раздела «Проект организации строительства» площадка сбора ТБО (мусорная площадка) не предусмотрена.

Согласно подпункту «б» пункта 25 Положения мероприятия по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов производства и потребления указываются в текстовой части раздела «Мероприятия по охране окружающей среды».

На основании изложенного, действующее законодательство не содержит требования к указанию в графической части раздела «Проект организации строительства» площадки сбора ТБО (мусорная площадка).

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к Заявителю документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

3. б) Согласно доводам Заявителя относительно указания Администрации

на несоответствие зоны действия башенного крана Liebherr 550 EC-H 20 Lilronic, изображенной на схеме стройгенплана, требованиям СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования» (далее – СНиП) нельзя признать обоснованным, поскольку указанный СНиП регламентирует порядок проведения строительных работ, а не состав проектной документации.

Вместе с тем Заявитель указывает, что в разделе «Проект организации строительства» указано на необходимость соблюдения при производстве строительно-монтажных работ требований СНиП.

Администрация в своих пояснениях указывает следующее.

Согласно пункту 6.1.5 СНиП при строительстве объектов с применением грузоподъемности кранов, когда в опасные зоны, расположенные вблизи строящихся зданий, а также мест перемещения грузов кранами, границы которых определяются по приложению Г настоящих норм и правил, попадают транспортные или пешеходные пути, санитарно-бытовые или производственные здания и сооружения, другие места постоянного или временного нахождения людей

на территории строительной площадки или вблизи нее, работы следует выполнять

в соответствии с ПОС (проекты организации строительства) и ППР (проекты производства работ), содержащими решение следующих вопросов, рекомендованных в приложении Ж, для обеспечения безопасности людей: применение средств для искусственных ограничений зоны работы башенных кранов; применение защитных сооружений – укрытий и защитных экранов.

По мнению Администрации, превышение зоны действия крана должны быть обеспечены комплексом мер безопасности указанных в СНиП, которых нет.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно подпункту «ц» пункта 23 Положения, графическая часть раздела «Проект организации строительства» должна содержать: строительный план подготовительного периода строительства, реконструкции, капитального ремонта (при необходимости) и основного периода строительства, реконструкции, капитального ремонта с определением в том числе мест установки стационарных кранов и путей перемещения кранов большой грузоподъемности.

Таким образом на стройгенплане в составе графической части раздела «Проект организации строительства» проектной документации указываются места установки стационарных кранов, а также пути перемещения кранов большой грузоподъемности.

Вместе с тем Администрация не представила доказательств того, что зона действия башенного крана нарушает какие-либо установленные требования законодательства.

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

4. Согласно доводам Заявителя относительно указания Администрации на проект планировки центра города Уфы в границах улиц Аксакова, Революционная, проспекта Салавата Юлаева, улицей Заки Валиди в Ленинском района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденному постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 17.11.2010 № 6558 (далее – Проект планировки центра города), согласно которому на земельном участке с кадастровым номером 02:55:010146:2447 не предусмотрено размещение гостиничного комплекса с подземной парковкой, указанный довод неправомерен, поскольку в разделе 2 ГПЗУ указано следующее: «Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3. Жилая зона. Для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами высотой 9 и выше этажей, включая подземные».

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства,

реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Согласно части 2 статьи 57.3 ГрК РФ источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В разделе 2 ГПЗУ указано следующее: «Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3. Жилая зона. Для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами высотой 9 и выше этажей, включая подземные».

Согласно статьям 43.1 и 44 Правил землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22.08.2008 № 7/4

(далее – ПЗЗ, действовали на момент рассмотрения заявления Заявителя), гостиничное обслуживание относится к основному виду разрешенного использования земельного участка, расположенного в зоне Ж-3.

Таким образом проектная документация разрабатывается в соответствии с ГПЗУ, подготавливаемым в том числе с учетом утвержденной документацией по планировке территории.

Вместе с тем Администрацией не представлено доказательств, подтверждающих несоответствие планируемого к строительству Объекта требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к Заявителю, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

5. Относительно указания Администрации на то, что в «Пояснительной записке» проектной документации указано, что проект выполнен в соответствии

с утратившими силу СП 52.13330.2011. Естественное и искусственное освещение  
и СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских  
и сельских поселений Заявитель указывает следующее.

Согласно представленной проектной документации в разделе «Пояснительная записка» проект выполнен в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение» и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», являющимися действующими.

В пояснениях Администрация пояснила, что указанный довод Отказа является технической ошибкой.

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Администрацией предъявлены к Заявителю документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

6. Согласно доводам Заявителя относительно того, что согласно разделу «Схема планировочной организации земельного участка» Объект размещен без отступа от красных линий, которые указаны в ГПЗУ, данное основание отказа неправомерно, поскольку линии регулирования застройки в рассматриваемом случае не устанавливаются.

Согласно подпункту «б» части 5 статьи 11 ПЗЗ линии регулирования застройки определяются посредством документации по планировке территории, если параметры их расположения не определены градостроительным регламентом в составе настоящих Правил.

Частью 2 ПЗЗ установлены градостроительные регламенты.

Статьей 45 указанной части ПЗЗ установлены предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласно ГПЗУ в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент.

В разделе 2 ГПЗУ указано следующее: «Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3. Жилая зона. Для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами высотой 9 и выше этажей, включая

подземные».

Согласно положениям статьи 45 ПЗЗ для иных видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в зоне Ж-3 (в том числе гостиничного комплекса), минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

Таким образом предъявление требований о соблюдении минимальных отступов от границ земельных участков, не применимых к данному объекту капитального строительства, является предъявлением к Заявителю документов и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

7. Согласно пояснениям Администрации относительно того, что согласно пункту 5.2 ПЗУ земельный участок расположен в зоне ГК-4, назначение: территория в пределах визуальных зон видимости при въезде в город по всем направлениями с точки зрения панорамного восприятия территории города вдоль магистралей городского назначения и со стороны водоемов – рек Белая и Уфа, и при размещении объектов капитального строительства на указанной территории устанавливаются высокие требования к качеству архитектурно-строительного проектирования и реализации на конкурсной основе, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов, Администрация указала, что указание на зону ГК-4, является информативным.

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 «Гранд Девелопмент» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации городского округа город Уфа при выдаче ООО СЗ «Гранд Девелопмент» разрешения на строительство, выразившиеся в предъявлении к документам Заявителя требований, не

предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, правовыми актами субъектов Российской Федерации обоснованной;

2. Выдать Администрации городской округ город Уфа Республики Башкортостан обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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.