

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-619/2022

05 апреля 2022 года Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Челябинского УФАС России), в составе:

Председателя <...> - руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <...> начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > Челябинского УФАС России;
<...> ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя <...>, Заявитель) на неправомерные действия <...>, выразившиеся в отказе выдачи разрешения на строительство объекта «Магазин» по Комсомольскому проспекту, кадастровый номер земельного участка: <...> Челябинска (далее – отказ в выдаче разрешения на строительство),

в присутствии на заседании Комиссии (05.04.2022) представителей по доверенности от Администрации,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 3440/22 от 16.03.2022) на действия Администрации по отказу в выдаче разрешения на строительство объекта «Магазин».

Из заявления следует, что 18.02.2022 в адрес Администрации ИП <...> направлено заявление о выдаче разрешения на строительство объекта «Магазин».

По результатам рассмотрения указанного заявления Администрацией в адрес <...> направлен отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.02.2022 № 769/гасн.

<...> в жалобе (вх. № 3505-ЭП/22 от 17.03.2022) и в дополнительных пояснениях к жалобе (вх. № 3754-ЭП/22 от 22.03.2022) указал следующее.

Согласно доводам Заявителя Управление неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «Магазин <...> м. с кадастровым номером 74:36:0712002:2436 (далее — Объект).

В соответствии с разделом 57-2021-ПОС проектной документации никаких строительных работ в охранной зоне кабеля 10 КВ ТП 4622-ТП4623 К2, проходящей у границы земельного участка, не предусмотрено.

При этом, согласно постановлению Правительства № 160 от 24.02.2009 письменное согласие предприятий (организаций), в ведении которых находятся сети, необходимо получать для строительства, капитального ремонта, реконструкции или сноса любых зданий и сооружений. Указанное согласие необходимо получать непосредственно до начала выполнения работ и в соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ не требуется для получения разрешения на строительство как муниципальной услуги. Администрация не наделена полномочиями по проверке наличия указанного согласия у застройщиков.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. № 3895/22 от 24.03.2022) и на заседании Комиссии указано следующее.

В заявлении о выдаче разрешения на строительство отсутствовал раздел, содержащий сведения о мероприятиях по обеспечению пожарной безопасности, что не позволяет определить степень огнестойкости здания, а также класс конструктивной пожарной опасности.

Из представленного для выдачи разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка следует, что он частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.

Кроме того, к проекту не представлено согласование сетевой организации.

В связи с вышеизложенным, было принято решение об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта.

На заседании комиссии представителем Администрации пояснено, что ИП <...>. повторно обратился с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта. В ответ на заявление ИП <...>. Администрацией принят отказ в выдаче разрешения на строительство объекта (исх. № 1403/гасн от 04.04.2022).

Кроме того, на заседании Комиссии представителями Администрации сообщено, что подано исковое заявление к ИП <...>. о признании договора аренды земельного участка недействительным.

Изучив представленные материалы, а также выслушав пояснения представителей, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального 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 или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - мероприятия при реализации проекта по строительству) (за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление

государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- 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 осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Письмом Администрации от 25.02.2022 № 769/гасн (далее - Письмо) отказано заявителю в выдаче разрешения на строительство Объектов в соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ, по следующим основаниям:

1) отсутствует раздел, содержащий сведения о мероприятиях по обеспечению пожарной безопасности, что не позволяет определить степень огнестойкости здания, а также класс конструктивной пожарной опасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

2) в нарушение пункта 10 постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» к проекту не представлено согласование сетевой организации.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, 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.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство.

В силу положений статьи 51 ГрК РФ разрешение на реконструкцию выдается органом местного самоуправления после предоставления документов, поименованных в части 7 статьи 51 ГрК РФ.

Часть 13 статьи 51 ГрК РФ предусматривает отказ в выдаче разрешения на строительство блокированной жилой застройки при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, 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), а также 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.

Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 7.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 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 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.

Частью 10 статьи 51 ГрК РФ установлено, что не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 7 настоящей статьи документов.

Анализ, приложенных к заявлению документов, свидетельствует о том, что ИП <...>. направлен полный пакет документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, предусмотренных ГрК РФ, у Администрации не было.

На основании изложенного, в действиях уполномоченного органа установлено нарушение части 10 статьи 51 ГрК РФ, выразившееся в предъявлении к ИП <...>. требований, не установленных частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

В связи с тем, что в производстве Арбитражного суда Челябинской области (дело № А76-10341/2022) находится дело по иску Администрации о признании договора аренды земельного участка, заключенного с ИП <...> недействительной сделкой, и применении последствий недействительности сделки, считаем возможным предписание не выдавать.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия Челябинского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...>. на действия Администрации обоснованной.
2. Предписание Администрации не выдавать.
3. Передать материалы жалобы для рассмотрения в порядке, установленном главой 9 Федерального закона «О защите конкуренции».

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>