

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-189/2024 по результатам рассмотрения жалобы ООО «СЗ «Строй-Ресурс» о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

09.04.2024 г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: заместителя председателя Комиссии <...>; членов Комиссии: <...>; <...>; <...> (далее – Комиссия ФАС России); при участии: представителя ООО «СЗ «Строй-Ресурс» <...>, действующего на основании доверенности от 20.03.2024, представителя Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск <...>, действующего на основании доверенности от 27.03.2024 № 08.03-1.3-6648/24, рассмотрев жалобу ООО «СЗ «Строй-Ресурс» от 20.03.2024 № б/н (вх. от 21.03.2024 № 46234-ЭП/24) на нарушение Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск порядка осуществления мероприятия при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, в соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон и защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «СЗ «Строй-Ресурс» (далее – Заявитель) от 20.03.2024 № б/н (вх. от 21.03.2024 № 46234-ЭП/24) на акты и (или) действия (бездействие) Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее – Управление, Жалоба).

Согласно доводам Жалобы Управление предъявляет к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов

Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В соответствии со статьей 5.2 ГрК РФ выдача разрешения на строительство является мероприятием, реализуемым в рамках строительства объекта капитального строительства (пункт 1 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ).

Так, согласно представленным документам, заявителем направлено заявление о выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства, предусмотренное пунктом 603 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее – Исчерпывающий перечень), в связи со строительством:

- 1) «Жилой комплекс «Бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 1» на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0307004:280;
- 2) «Многоэтажная автостоянка жилого комплекса «Бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 2» на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0000000:7711 (далее – Объекты).

Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуется отказ Управления в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, предусмотренного пунктом 631 Исчерпывающего перечня.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает Жалобу в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Жалобы Управлению надлежало повторно рассмотреть заявление о выдаче разрешения на строительство от 18.10.2023 по итогам рассмотрения ФАС России жалобы Заявителя от 30.01.2024 № б/н (вх. от 30.01.2024 № 14393-ЭП/24).

Так, 06.03.2024 Заявителем в Управление повторно направлено заявление о выдаче разрешения на строительство от 18.10.2023 со всеми приложениями, предусмотренными частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Однако, Управление повторно отказало в выдаче разрешения на строительство по основаниям, которые не были указаны в ранее выданных Управлением отказах.

Заявитель сообщил, что в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон № 210) при повторном рассмотрении заявления Заявителя Управление не вправе требовать представления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались в предыдущих отказах в предоставлении муниципальной услуги.

Кроме того, Заявитель указал, что новые основания отказа о несоответствии проектной документации Заявителя требованиям к строительству также являются необоснованными.

В свою очередь Управление сообщило, что в рамках исполнения выданного ФАС России предписания от 19.02.2024 № 04/13314/24 отказ в выдаче разрешения на строительство от 15.03.2024 № 08.03-1.3-5509/24 отменен.

Таким образом, правоотношения по предоставлению муниципальной услуги, либо отказ в предоставлении данной муниципальной услуги не завершены. Заявителю услуга фактически не оказана, итоговый документ не получен. Соответственно, применение пункта 4 части 1 статьи 7 Закона № 210 не допустимо.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

18.10.2023 Заявитель обратился в Управление с заявлением и документами с целью получения разрешения на строительство.

По итогам рассмотрения представленного ООО «СЗ «Строй-Ресурс» заявления Управлением письмом от 24.10.2023 № 08.03-1.3-10265/23 отказано в выдаче разрешения на строительство.

Вышеуказанный отказ Управления был обжалован Заявителем в ФАС России, в порядке, предусмотренном статьей 18¹ Закона о защите конкуренции.

По итогам рассмотрения жалобы Комиссией ФАС России принято решение № 04/10/18.1-773/2023 (исх. от 26.12.2023 № 04/110863/23) о признании жалобы обоснованной и выдано обязательное для исполнения предписание

№ 04/10/18.1-773/2023 (исх. от 26.12.2023 № 04/110862/23), в соответствии с которым Управлению надлежало:

1) в течении 5 рабочих дней со дня получения предписания отменить решение Управления от 24.10.2023 № 08.03-1.3-10265/23 об отказе в выдаче разрешения на строительство;

2) рассмотреть заявление ООО «СЗ «Строй-Ресурс» о выдаче разрешения на строительство, при его поступлении в Управление, в порядке и сроки, предусмотренные статьей 51 ГрК РФ, с учетом выводов, изложенных в решении № 04/10/18.1-773/2023.

О выполнении предписания Управлению надлежало сообщить в антимонопольный орган не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения с приложением подтверждающих документов.

Так, в рамках выданного Управлению предписания № 04/10/18.1-773/2023, Заявителем 17.01.2024 повторно направлено заявление от 18.10.2023 о выдаче разрешения на строительство.

По результатам рассмотрения вышеуказанного заявления и документов, Управлением письмом от 24.01.2024 № 08.03-1.3-1059/24 повторно отказано в выдаче разрешения на строительство по основаниям, не указанным в первоначальном отказе от 24.10.2023 № 08.03-1.3-10265/23.

Отказ Управления от 24.01.2024 № 08.03-1.3-1059/24 обжалован Заявителем в ФАС России, в порядке, предусмотренном статьей 18¹ Закона о защите конкуренции.

По результатам рассмотрения жалобы Комиссией ФАС России принято решение № 04/10/18.1-64/2024 (исх. от 19.02.2024 № 04/13313/24) о признании жалобы обоснованной и выдано обязательное для исполнения предписание № 04/10/18.1-64/2024 (исх. От 19.02.2024 № 04/13314/24), в соответствии с которым Управлению надлежало:

1) в течении 5 рабочих дней со дня получения предписания отменить решение Управления от 24.01.2024 № 08.03-1.3-1059/24 об отказе в выдаче разрешения на строительство;

2) повторно рассмотреть заявление ООО «СЗ «Строй-Ресурс» от 18.10.2023 о выдаче разрешения на строительство, при его поступлении в

Управление, в порядке и сроки, предусмотренные статьей 51 ГрК РФ, с учетом выводов, изложенных в решении Комиссии ФАС России от 21.12.2023 № 04/10/18.1-773/2023, решении Комиссии ФАС России от 14.02.2024 № 04/10/18.1-64/202.

О выполнении предписания Управлению надлежало сообщить в антимонопольный орган не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения с приложением подтверждающих документов.

В рамках выданного Управлению предписания № 04/10/18.1-64/2024 Заявителем 06.03.2024 в Управление повторно направлено заявление от 18.10.2023 о выдаче разрешения на строительство.

Однако, в соответствии с письмом от 14.03.2024 № 08.03.-1.3-5486/24, (далее – Отказ) Управление в третий раз отказало в выдаче разрешения на строительство по следующим основаниям:

1) в целях соблюдения пункта 2 части 3 статьи 18, пункта 1, 2 статьи 14 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 443) Заявителю необходимо обратиться в уполномоченный орган – Управление транспорта и дорожного хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее – Управление транспорта) для получения технических условий на примыкание к автомобильным дорогам ул. Черняховского и ул. Корницкого, являющимися дорогами общего пользования местного назначения, а также с целью разработки и согласования проекта организации дорожного движения;

2) отсутствует информация об обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, в том числе планируемых к размещению.

В связи с отменой проекта планировки территории социальные объекты в проектируемом жилом комплексе не предусматриваются, обеспеченность будет удовлетворена за счет существующих социальных объектов;

Отсутствует расчет количества детей (мест в средних общеобразовательных школах (далее – СОШ), детских дошкольных учреждений (далее – ДДУ), объектах здравоохранения), а также подтверждение возможной вместимости существующих социальных объектов, расположенных на нормативном расстоянии (радиус доступности ДДУ – 300 м, средних общеобразовательных школ – 500-700 м);

3) расстояние от детской площадки, размещенной на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки Литер 2 до проезда (ул. Корницкого), не указано

и согласно математическим измерениям составляет менее 15 м, что противоречит абзацу 3 пункту 5.5.149 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 (далее – Нормативы Краснодарского края);

4) по проектной документации расстояние от въезда в подземный паркинг Литер 4 до существующей жилой застройки по ул. Корницкого согласно математическим измерениям составляет – 10,2 м и 13,5 м, что не соответствует нормативам, указанным в абзаце 3 пункта 5.5.149 Нормативов Краснодарского края;

5) согласно схеме планировочной организации проектируемая 2 БКТП размещена на земельном участке за границами земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711, правоустанавливающие документы на который у застройщика отсутствуют.

Заявителем не представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии

на размещение новой подстанции, а также не представлено подтверждение монтажа новой подстанции;

6) рассматриваемые земельные участки не имеют одинакового вида разрешенного использования (23:47:0000000:7711 – «хранение автотранспорта», 23:47:0307004:280 – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»,

что противоречит постановлению Правительства Российской Федерации от 06.04.2022 № 603 (далее – Постановление 603).

Вместе с тем Комиссией ФАС России установлено, что основания отказа указанные в пунктах 1-5 Отказа, являются новыми и не указывались Управлением

в ранее направленных Заявителю отказах от 24.10.2023 № 08.03-1.3-10265/23,

от 24.01.2024 № 08.03-1.3-1059/24.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 7 Закона № 210 органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, отсутствие и (или)

недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе в приеме документов, необходимых для предоставления государственной или муниципальной услуги, либо в предоставлении государственной или муниципальной услуги, за исключением следующих случаев указанных в пункте 4 части 1 статьи 7 Закона № 210.

Таким образом, Управление не вправе требовать от заявителя предоставления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе в предоставлении муниципальной услуги.

В соответствии с представленными документами Управлением, в рамках исполнения предписания от 19.02.2024 № 04/13314/24, отменен отказ в выдаче разрешения на строительство от 24.01.2024 № 08.03-1.3-1059/24, о чем Заявитель проинформирован письмом от 15.03.2024 № 08.03-1.3-5509/24.

Вместе с тем заявление от 18.10.2023 на выдачу разрешения на строительство повторно направлено Заявителем 06.03.2024.

14.03.2024 Управлением повторно отказано в выдаче разрешения на строительство по новым основаниям, не указанным в ранее направленных отказах.

Таким образом, на момент принятия Управлением решения от 14.03.2024 № 08.03.-1.3-5486/24 об отказе Заявителю в выдаче разрешения на строительство отказ от 19.02.2024 № 04/13314/24 был не отменен.

Довод Управления о недопустимости применения пункта 4 части 1 статьи 7 Закона № 210 ввиду незавершенности правоотношений по предоставлению муниципальной услуги не обоснован.

Кроме того, Управлением также не представлено доказательств, в части касающейся невозможности указания всех несоответствий проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, не представлены.

На основании изложенного, довод жалобы обоснован.

1. В рамках рассмотрения жалобы Заявитель сообщил, что проектная документация, разработанная в отношении Объектов, соответствует градостроительному законодательству Российской Федерации.

Так, по пункту 1 Отказа Заявитель пояснил, что в соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ предоставление проекта организации дорожного движения (далее – ПОДД) при подаче заявления на выдачу

разрешения на строительство
не предусмотрено.

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 48 ГрК РФ предоставление технических условий на примыкание к улицам/дорогам не является обязательным для разработки проектной документации.

В свою очередь Управление пояснило, что в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 18 Закона № 443-ФЗ ПОДД на период эксплуатации дорог или их участков разрабатываются в целях определения постоянных схем движения транспортных средств и (или) пешеходов при строительстве или реконструкции объектов капитального строительства в отношении сети дорог и (или) их участков, прилегающих к указанным объектам капитального строительства.

Согласно части «л» пункта 12 постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации

и требованиях к их содержанию» (далее – Постановление № 87) в текстовой части раздела ПЗУ для объектов непромышленного назначения необходимо обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Таким образом, в целях соблюдения Закона № 443 и Постановления № 87 Заявителю необходимо обратиться в Управление транспорта для получения технических условий на примыкание к автомобильным дорогам ул. Черняховского и ул. Корницкого, являющимся дорогами общего пользования местного назначения, а также разработки и согласования ПОДД.

Вместе с тем Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с перечнем поручений по итогам заседания Государственного совета, утвержденным Президентом Российской Федерации от 17.07.2019

№ Пр-1381ГС, принято решение обеспечить внесение изменений в Закон № 443, предусматривающих исключение из него требования о разработке ПОДД в составе проектной документации.

Федеральным законом от 11.06.2021 № 188-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» нормы, предусматривающие разработку ПОДД в составе проектной документации, исключены.

Вместе с тем, как указало Управление, в соответствии с подпунктом «л» пункта 12 Постановления № 87 в текстовой части раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации указывается обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непромышленного назначения.

Однако, пункт 12 раздела II Постановления № 87 не содержит требование о том, что проектное решение должно разрабатываться при наличии ПОДД, а также технических условий на примыкание к автомобильным дорогам.

В соответствии с частью 1 статьи 20 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257) строительство, реконструкция являющихся сооружениями пересечения автомобильной дороги с другими автомобильными дорогами (далее также - пересечение) и примыкания автомобильной дороги к другой автомобильной дороге (далее также - примыкание) допускаются при наличии разрешения на строительство, выдаваемого в соответствии с ГрК РФ и Законом № 257, и согласия в письменной форме владельцев автомобильных дорог.

В соответствии с частью 5.1 статьи 20 Закон № 257 согласие в письменной форме владельца автомобильной дороги, указанное в частях 1 и 4 статьи 20 Закона № 257, должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и ремонт пересечений и примыканий.

Таким образом, выдача технических условий на примыкание к автомобильным дорогам, является самостоятельной административной процедурой, не связанной со стадией архитектурно-строительного проектирования, её прохождение не требуется для получения разрешения на строительство Объектов Заявителя.

Кроме того, истребуемое Управлением согласование вышеуказанных технических условий не входит в перечень документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, подлежащих приложению к заявлению о

выдаче разрешения
на строительство.

Аналогичные выводы изложены в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.03.2024 № Ф04-6659/2023, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.10.2023 № 07АП-7131/2023.

Управлением доказательств наличия в нормах Закона № 443 и Постановления № 87 необходимости согласования и получения таких технических условий и ПОДД в рамках выдачи разрешения на строительство не представлено.

Таким образом, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

На основании изложенного довод Жалобы обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Так, в ходе рассмотрения жалобы Комиссией ФАС России установлено, что Управлением предъявлено требование осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 ГрК РФ, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в Исчерпывающий перечень.

2. По пункту 2 Отказа Заявитель сообщил, что в градостроительном плане земельного участка от 22.10.2019 (далее - ГПЗУ) не содержится требований по обеспечению объектами социальной инфраструктурой.

Кроме того, согласно требованиям Постановления № 87 определение

и отражение в проектной документации необходимого количества мест для СОШ, ДДУ и объектов здравоохранения не предусмотрено.

В соответствии с представленными пояснениями Управления в соответствии с частью 2 статьи 57.3 ГрК РФ источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются в том числе нормативы градостроительного проектирования.

Положениями части 4 статьи 29.2 ГрК РФ нормативы градостроительного проектирования поселения, муниципального округа, городского округа устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, муниципального округа, городского округа, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 ГрК РФ, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения, муниципального округа, городского округа населения поселения, муниципального округа, городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения, муниципального округа, городского округа.

Пунктом 3.2 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016

№ 119 (далее – Нормативы г. Новороссийска), определены нормативы обеспеченности объектами дошкольного, начального, общего и среднего образования и радиусы их доступности (радиус доступности ДДУ – 300 м, СОШ – 500-750 м).

В нарушение положений пунктов 3.1.10, 3.2 Нормативов г. Новороссийска отсутствует информация об обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, в том числе планируемых к размещению (дата ввода в эксплуатацию объекта не может опережать дату ввода в эксплуатацию обеспечивающих объектов социальной инфраструктуры).

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 26 статьи 1 ГрК РФ нормативы градостроительного проектирования – это 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.

В соответствии с частью 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, не являющегося линейным объектом.

Как установлено ранее в соответствии с Отказом Заявителю необходимо произвести расчет количества детей (мест в СОШ, ДДУ, объектах здравоохранения), а также возможной вместимости существующих социальных объектов, расположенных на нормативном расстоянии в соответствии с пунктом 3.1.10, 3.2 Нормативов г. Новороссийска.

Согласно пункту 3.1.10 Нормативов г. Новороссийска потребность населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания, нормы их расчета, уровень охвата по категориям населения, размеры земельных участков, в том числе нормируемые для расчетной территории микрорайона (квартала), минимальная удельная обеспеченность стандартным комплексом данных объектов повседневного и периодического обслуживания определяются в соответствии с Таблицей 19, Таблицей 21, Таблицей 22, Таблицей 23, Таблицей 24, Таблицей 25, Таблицей 26, Таблицей 27, Таблицей 28, Таблицей 29 Нормативов г. Новороссийска.

Вместе с тем, установлено, что нормативы указанные в пунктах 3.1.10, 3.2 Нормативов г. Новороссийска установлены для общественно-деловой зоны.

В соответствии с пунктом 3.1.1. Нормативов г. Новороссийска общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В соответствии с представленным ГПЗУ строительство Объектов Заявителем осуществляется в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Вместе с тем Управлением не представлено доказательств, подтверждающих обоснованность применения пунктов 3.1.10, 3.2 Нормативов г. Новороссийска Заявителем при подготовке проектной документации в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Таким образом, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

На основании изложенного, довод жалобы признан обоснованным.

3. По пункту 3 отказа Заявитель пояснил, что Управление ошибочно трактуются требования пункта 5.5.145 Нормативов Краснодарского края.

Так, в соответствии с проектными решениями Заявителя ул. Корницкого не является проездом, ведущим в подземную стоянку. Въезд-выезд в подземную стоянку Литер 2 осуществляется через наземную многоэтажную стоянку Литер 4. Проезд к Литеру 2 отсутствует.

Управление в рамках рассмотрения жалобы пояснило, что согласно математическим измерениям специалистов Управления расстояние от проезда

до детской площадки в соответствии с нормативом, предусмотренным пунктом 5.5.145 Нормативов Краснодарского края, не соблюден.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 5.5.145 Нормативов Краснодарского края на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и другие сооружения на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

Как указано Заявителем на территории Объекта располагаются три въезда/выезда, из них два – для Литера 4, один – для Литера 3, что подтверждается Экспертным заключением по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта санитарного разрыва между жилыми домами комплекса

и автостоянками (земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711) Краснодарского края, г. Новороссийск, ул. Черняховского от 30.04.2021 № ОИ-4871.

В соответствии с Нормативами Краснодарского края под проездом понимается – подъезд транспортных средств к жилым домам внутри районов, микрорайонов (кварталов).

Вместе с тем Управлением не представлено доказательств, подтверждающих наличие в проектной документации Заявителя проезда к подземной парковке
Литер 2 на расстоянии менее 15 м от детской площадки.

Таким образом, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

На основании изложенного довод жалобы обоснован.

4. По пункту 4 отказа Заявитель сообщил, что Литер 4 не является подземным паркингом.

Управлением пояснения относительно довода жалобы не представлены.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В рамках рассмотрения жалобы Заявитель указал, что согласно листу 5 ПЗУ Литер 4 является многоуровневой автостоянкой имеющей 3 этажа и рассчитанной на 170 машино-мест.

Информация о том, что Литер 4 является подземной автостоянкой, отсутствует.

Управлением доказательств, подтверждающих отнесение Литер 4 к подземной парковке, не представлено.

Таким образом, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

На основании изложенного, Комиссией ФАС России довод жалобы признан обоснованным.

5. По пункту 5 отказа Заявитель сообщил, что в целях проектирования строительства Объектов на земельных участках с кадастровыми

номерами 23:47:0307004:280 и 23:47:0000000:7711 Заявителем у ООО «КомЭнерго» были получены технические условия от 16.12.2019 № 22-19 на подключение Объектов к электрическим сетям (в настоящее время взамен них выданы технические условия от 20.10.2022 № 24-22).

Мероприятие по переносу ТП-30 на соседний земельный участок 23:47:0307004:2 должно быть выполнено ООО «TEAM».

Заявитель также сообщил, что в соответствии со статьей 51 ГрК РФ проверка выполнения застройщиком и/или сетевой организацией мероприятий, предусмотренных техническими условиями на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, не входит в предмет проверки уполномоченного органа при выдаче разрешения на строительство.

Управлением в рамках рассмотрения жалобы не представлены пояснения относительно довода жалобы, а также доказательств, подтверждающих, необходимость Заявителю в представлении протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также подтверждении монтажа новой подстанции.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с представленными техническими условиями на присоединение к электрическим сетям производителя электроэнергии ООО «КомЭнерго» от 20.10.2022 № 24-22 подключение Объектов Заявителя к электрическим сетям осуществляется в точке присоединения: РУ-0.4 кВ, проектируемой ТП-30 ООО «TEAM».

Согласно представленному решению Октябрьского районного суда Краснодарского края по делу № 2-3510/19 от 18.10.2019 установлено, что ТП-30, размещена ООО «TEAM» на земельном участке Заявителя незаконно.

В связи с чем, Октябрьским районным судом Краснодарского края вынесено решение, в соответствии с которым на ООО «Team» возложена обязанность по переносу ТП-30 на соседний земельный участок без нарушения нормативов и сроков бесперебойной подачи потребителям электроэнергии, с разработкой за свой счет необходимой проектной документации.

В соответствии с пунктом 82 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов

по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации

от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила), проверка выполнения заявителем технических условий в случаях, когда не требуется согласование технических условий с субъектом оперативно-диспетчерского управления, осуществляется сетевой организацией.

Согласно пункту 91 Правил проверка выполнения технических условий в случаях, когда требуется согласование технических условий с субъектом оперативно-диспетчерского управления, осуществляется сетевой организацией

и субъектом оперативно-диспетчерского управления.

Вместе с тем Управление полномочиями по контролю за исполнением Заявителем и сетевой организацией технических условий не наделено.

Таким образом, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

На основании изложенного довод жалобы признан обоснованным.

6. По пункту 6 отказа Заявитель сообщил, что данный довод, который ранее указывался Управлением в решении об отказе в выдаче разрешения

на строительство от 24.10.2023 и признан Комиссией ФАС России необоснованным.

Управлением письменные пояснения относительно доводов Жалобы не представлены.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Постановления № 603 выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках и градостроительных планов таких земельных участков может осуществляться в соответствии

с правилами выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков в случае совокупности следующих условий:

указанные земельные участки являются смежными;

указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или)

на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования и (или) находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены одному лицу на праве аренды для целей строительства объекта капитального строительства. Для земельных участков,

на которых планируется строительство многоквартирных домов, срок действия договоров аренды таких земельных участков должен составлять не менее одного года и истекать в один и тот же год в пределах одного и того же календарного месяца;

указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.

Заявление о выдаче разрешения на строительство Жилой комплекс бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 1», «Многоэтажная стоянка жилого комплекса бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 2» подано на 2 земельных участка с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711.

Таким образом, на рассматриваемом земельном участке размещаются два взаимосвязанных объекта капитального строительства, при этом земельные участки имеют виды разрешенного использования, соответствующие планируемому к возведению Объекту (23:47:0000000:7711 - «хранение автотранспорта», 23:47:0307004:280 - «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»).

Кроме того, данный довод отказа ранее рассматривался Комиссией ФАС России в решении № 04/10/18.1-773/2023 и решении № 04/10/18.1-64/2024 и был признан необоснованным.

Предписанием № 04/10/18.1-773/2023 и предписанием № 04/10/18.1-64/2024 Управлению надлежало повторно рассмотреть заявление ООО «СЗ «Строй-ресурс»

с учетом выводов изложенных в Решении.

Таким образом, к Заявителю, документам и информации предъявлены требования, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

На основании изложенного, довод жалобы обоснован.

На основании изложенного Управлением предъявлено требование к Заявителю, документам и информации, не установленное 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 ГрК РФ.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Строй-Ресурс» на акты и (или) действия (бездействие) Управления, выразившиеся в предъявлении к Заявителю, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, обоснованной.

2. Установить в порядке, предусмотренном частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предъявление к Заявителю, подавшему жалобу, 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 исчерпывающий перечень 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.

3. Выдать Управлению обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России: <...>

Члены Комиссии ФАС России: <...>

<...>

<...>