

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-76/2023 по результатам рассмотрения жалобы
ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» о нарушении порядка осуществления
мероприятий при реализации проекта по строительству объекта
капитального строительства

17 марта 2023 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 «Глобал Девелопмент» <...>,
представителя Администрации городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
<...>, рассмотрев жалобу ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» от 22.02.2023 №
3 (вх. от 22.03.2023 № 27805-ЭП/23, вх. от 22.02.2023 № 27833-ЭП/23) 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» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба
ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» (далее – Заявитель) от 22.02.2023 № 3
(далее – Жалоба) 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 выдаче разрешения на строительство объекта «Гостиничный комплекс с подземной парковкой, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 02:55:010618:315, 02:55:010618:294»
(далее – Объект).

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие),
в том числе уполномоченного органа при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных
статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

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).

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, 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.

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

27.09.2022 Заявителем через Единый портал государственных услуг
(далее – ЕПГУ) подано заявление о выдаче разрешения на
строительство Объекта.

03.10.2022 Администрацией было отказано в выдаче разрешения

на строительство Объекта (решение от 03.10.2022 № 98-04-01136) (далее – Отказ № 1) по основаниям, предусмотренным частью 13 статьи 51 ГрК РФ: отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ

или несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации требованиям, установленным

в разрешении на отклонение о предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Не согласившись с Отказом № 1, Заявитель обратился в ФАС России с жалобой от 12.10.2022 № 24 на акты и (или) действия (бездействие) Администрации.

Жалоба была принята и рассмотрена антимонопольным органом в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя Администрация неправомерно предъявила требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, к документам и информации при выдаче разрешения на строительство Объекта.

По результатам рассмотрения жалобы на предмет предъявления к Заявителю требований, не предусмотренных действующим законодательством, Комиссия ФАС России пришла к выводу признать жалобу Заявителя частично обоснованной.

Выводы по результатам рассмотрения жалобы были изложены в решении Комиссии ФАС России от 02.11.2022 № 04/10/18.1-543/2022.

27.12.2022 Заявителем через ЕПГУ подано заявление о выдаче разрешения на строительство Объекта.

09.01.2023 Администрацией было отказано в выдаче разрешения на строительство Объекта (решение от 09.01.2023 № 98-04-00003) (далее – Отказ № 2) по основаниям, предусмотренным частью 13 статьи 51 ГрК РФ, или несоответствии представленных документов требованиям

к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Не согласившись с Отказом № 2, Заявитель обратился в ФАС России с жалобой от 10.01.2023 № 1 на акты и (или) действия (бездействие) Администрации.

Жалоба была принята и рассмотрена антимонопольным органом в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя в Отказе № 2 Администрацией основанием принятого решения указано несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

По результатам рассмотрения жалобы Заявителя Комиссия ФАС России пришла к выводу признать жалобу Заявителя обоснованной, выдать обязательное для исполнения предписание от 24.01.2023 № 04/10/18.1-4/2023.

Выводы по результатам рассмотрения жалобы были изложены в решении Комиссии ФАС России от 24.01.2023 № 04/10/18.1-4/2023.

Администрации было предписано:

- 1) в течении 5 (пяти) дней со дня получения предписания отменить решение от 09.01.2023 № 98-04-00003 об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс с подземной парковкой, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 02:55:010618:315, 02:55:010618:294»;
- 2) повторно рассмотреть заявление ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» от 27.12.2022 № 2363625251 о предоставлении муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства» с учетом выводов, изложенных в решении Комиссии ФАС

России по делу от 24.01.2023

№ 04/10/18.1-4/2023 по результатам рассмотрения жалобы ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Согласно доводам Заявителя, изложенным в Жалобе, Администрация не исполнила предписание от 24.01.2023 № 04/10/18.1-4/2023, а именно: не отменила решение от 09.01.2023 № 98-04-00003 (так как в личном кабинете ЕПГУ размещен Отказ № 2), а также, повторно рассмотрев заявление, выдала решение об отказе в выдаче разрешения на строительство (решение от 13.02.2023 № 98-04-01264 (далее – Отказ № 3) по основаниям, аналогичным Отказу № 1, то есть рассмотрела заявление без учета выводов, изложенных в решении Комиссии ФАС России от 02.11.2022 № 04/10/18.1-543/2022.

Комиссией ФАС России установлено, что Отказ № 2 не отменен. В личном кабинете ЕПГУ размещен данный отказ. Кроме того, Заявителю информация об его отмене не поступала. Заявителем нарочно был получен Отказ № 3, что в рамках рассмотрения жалобы было подтверждено обеими сторонами.

Согласно положениям пункта 3.2.7 Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства» на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан» заявителю в качестве предоставления муниципальной услуги обеспечивается по его выбору возможность получения:

а) в форме электронного документа, подписанного уполномоченным должностным лицом Администрации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, в личный кабинет ЕПГУ;

б) документа на бумажном носителе в Администрации (Уполномоченном органе), в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно при личном обращении в многофункциональном центре в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2015 № 250

«Об утверждении требований к составлению и выдаче заявителем документов

на бумажном носителе, подтверждающих содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных

и муниципальных услуг по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими государственные услуги,
и органами, предоставляющими муниципальные услуги, и к выдаче заявителем
на основании информации из информационных систем органов, предоставляющих государственные услуги, и органов, предоставляющих муниципальные услуги,
в том числе с использованием информационно-технологической и коммуникационной инфраструктуры, документов, включая составления на бумажном носителе и заверение выписок из указанных информационных систем».

Таким образом, оспариваемый Отказ № 3 является результатом оказания Администрацией муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства».

Вместе с тем, согласно доводам Заявителя, в Отказе № 3 содержится новое основание, которое в Отказах № 1 и № 2 указано не было – неверно произведенный расчет машино-мест.

Отказ № 3 содержит четыре довода. По первым трем доводам Комиссией ФАС России была дана оценка в рамках рассмотрения жалобы Заявителя от 12.10.2022 № 24, выводы изложены в решении от 02.11.2022 № 04/10/18.1-543/2022, что также подтверждается сторонами.

На основании изложенного первые три довода Отказа № 3 в рамках рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России не рассматривались на предмет предъявления к Заявителю требований, не предусмотренных действующим законодательством.

Относительно довода Жалобы о неправомерности указания Администрацией
в Отказе № 3 на несоответствие проектной документации обеспеченностью
машино-местами Комиссией ФАС России установлено следующее.

В Отказе № 3 Администрация указывает на необходимость расчета машино-мест в соответствии с пунктом 34 статьи 15 главы 4 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30.06.2021 № 83/7 (далее – МНГП).

В Отказе № 3 Администрация указывает, что в соответствии со статьей 78 главы 13 МПГП данные нормативы распространяются на всю

территорию городского округа город Уфа Республики Башкортостан вне зависимости от формы собственности на земельные участки и объекты недвижимости. Положения МНГП обязательны для всех субъектов градостроительных отношений, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, независимо от организационно-правовой формы, в том числе государственных органов и органов местного самоуправления, граждан, юридических лиц, общественных организаций и иных организаций.

Пункт 34 статьи 15 Главы 4 МНГП определяет, что количество машино-мест для парковки автомобилей работающих и посетителей объектов общественного назначения, находящихся на территориях смешанной застройки (в том числе во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях различного профиля) следует определять исходя из расчета 1 машино-место на 50 кв. м общей площади.

Проектируемый объект (гостиничный комплекс) является объектом общественного назначения, предназначенный для обеспечения общественных функций за счет размещения в нем учреждений, предприятий, организаций и т.д., предоставляющих услуги (обслуживание) населения. Исходя из указанной в Пояснительной записке Том 1 проектной документации, общей площади апартаментов и помещений административной части, а так же расчетного показателя 1 машино-место на 50 кв. м общей площади, требуемое количество машино-мест составляет 499 шт. ($24\,343,48 + 636,24 = 24\,979,72 / 50 = 499$).

Проектной документацией предусмотрено 26 машино-мест (52 при использовании автоматического автомобильного подъемника), что не соответствует требованиям нормативов.

В пояснениях Администрация указывает, что понятие «территория смешанной застройки» не является нормативно-правовым понятием, а указывает на тип застройки территории, где жилая, коммерческая, офисная, культурная, социальная, индустриальная и другие типы застройки перемешаны между собой и находятся в пешей доступности друг от друга.

Согласно пояснениям Администрации, в соответствии с пунктом 5 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут

предназначаться

для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Администрация указывает, что проектируемый объект расположен на земельных участках с кадастровыми номерами 02:55:010618:315 и 02:55:010618:294 в территориальной зоне Ж-3. Жилая зона для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами, в границах квартала (элемента планировочной структуры), ограниченного улицами им. Города Галле, Комсомольская, Бессонова, проспектом Октября.

На сложившейся территории указанного квартала преобладает застройка многоквартирными жилыми домами, кроме того, имеются отдельно стоящие объекты иного назначения.

Основные виды разрешенного использования, указанные в разделе 2.2 градостроительных планов земельных участков с кадастровыми номерами

№ 02:55:010618:315 и № 02:55:010618:294 также позволяют проектировать и строить объекты капитального строительства различного функционального назначения.

Таким образом, Администрация пришла к выводу, что применение положений пункта 34 статьи 15 Главы 4 МПГП при расчете количества машино-мест является правомерным.

Не согласившись с позицией Администрации, Заявителем в рамках рассмотрения были представлены следующие пояснения.

Расчет количества машино-мест, приведенный в проектной документации на Объект, выполнен согласно МНГП.

В соответствии с пунктом 51 Главы 4 МНГП для организации паркования автомобилей при поездках населения с различными целями следует предусматривать машино-места в гаражах-стоянках и на автостоянках, определяя количество

машино-мест для паркования легкового автотранспорта (для работающих

и посетителей) расчетом в соответствии с нормативами, приведенными в Приложении Ж «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция

СНИП 2.07.01-89*» (далее – СП 42.13330.2016).

В Приложении Ж СП 42.13330.2016 указано, что норма расчета стоянок автомобилей для «Гостиниц» предусмотрена «СП 257.1325800.2020. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 922/пр) (далее – СП 257.1325800.2020).

В пункте 5.2 СП 257.1325800.2020 указано, что площадь земельного участка для размещения гостиницы устанавливается заданием на проектирование.

В пункте 5.3 СП 257.1325800.2020 указано, что наличие и вместимость стоянок автомобилей и экскурсионных автобусов для гостиниц принимают по заданию на проектирование.

Согласно пояснениям Заявителя, проектной документацией в подземном паркинге проектируемого объекта запроектировано 52 машино-места с учетом использования механического подъемника, что соответствует положениям пунктов 5.2, 5.3 СП 257.1325800.2020.

По результатам рассмотрения жалобы Комиссия ФАС России установила следующее.

В соответствии с пунктом 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.

В градостроительных планах на земельные участки с кадастровыми номерами № 02:55:010618:315 и № 02:55:010618:294 (соответственно градостроительный план земельного участка № РФ-02-2-55-0-00-2022-0238 и градостроительный план земельного участка № РФ-02-2-55-0-00-2022-0239) в разделе 2 указано, что земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-3. Жилая зона.

Информация о размещении земельных участков в территории смешанной застройки в градостроительных планах земельных участков не содержится.

При этом, Администрация не представила доказательств того, что планируемый к строительству Объект находится на территории смешанной застройки, и, соответственно при расчете количества

машино-мест необходимо применять пункт 34 статьи 15 главы 4 МНГП, а не какой-либо иной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» на акты и (или) действия (бездействие) Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при выдаче ООО «СЗ «Глобал Девелопмент» разрешения на строительство, выразившиеся в предъявлении к ООО «СЗ «Глобал Девелопмент», документам и информации, требований, не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, обоснованной.

2. Выдать Администрации городского округа 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.

Примечания. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об администрации правонарушениях установлена административная ответственность.