

РЕШЕНИЕ № 1-18.1-208/00-04-18

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Строительная компания Стратегия» о нарушении порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства

19 ноября 2018 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в составе: <...>, при участии: <...>, рассмотрев жалобу ООО «Строительная компания Стратегия» (вх. № 179854/18 от 01.11.2018) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства строительного комплекса Московской области, адрес: 1143407, Московская область, г. Красногорск, Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, при осуществлении в отношении ООО «Строительная компания Стратегия», процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Строительная компания Стратегия» (вх. № 179854/18 от 01.11.2018) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства строительного комплекса Московской области (далее - Министерство) при осуществлении в отношении ООО «Строительная компания Стратегия» (далее - Заявитель) процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Между ООО «Строительная компания Стратегия» и Администрацией города Бронницы заключено соглашение о реализации инвестиционного проекта от 26.06.2017, внесенное в реестр соглашений Министерства строительного комплекса Московской области 14.08.2018 под № 133с/62-17. Согласно указанному соглашению Заявитель передает Администрации 10% жилой площади и участвует в софинансировании пристройки к школе на 28 мест. Кроме того, соглашением предусмотрено строительство парковок в количестве 138 машиномест.

Проектная документация и экспертиза проектной документации прошла проверку в Главном управлении архитектуры и градостроительства Московской области и в ГБУ Московской области трест геолого-геодезических и архитектурно-планировочных работ «МОСОБЛТРЕСТ», что подтверждается справкой о регистрации документов в ИСОГД Московской области № ИСОГД-22-00012265.

При этом, проектом планировки и межевания территории предусмотрено 141 парковочное место на открытых плоскостных автостоянках, из них 94 машиноместа в границах проектируемой территории, 47 машиномест за границей проектируемой территории.

ООО «Строительная компания Стратегия» неоднократно обращалось в Министерство строительного комплекса Московской области с заявлениями о получении разрешения на строительство многоквартирного дома, по результатам которых были получены отказы в связи с отсутствием правоустанавливающих документов, предусмотренных подпунктом 10.5.1 Административного регламента, утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 07.07.2017 № 239, на земельные участки для размещения открытых плоскостных парковок (далее - Административный регламент).

В рамках жалобы ООО «Строительная компания Стратегия» обжалуется уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство Министерства от 01.10.2018 (обращение № 51811 от 01.10.2018).

Согласно представленным документам между ООО «Строительная компания Стратегия» и Администрацией города Бронницы были заключены договоры об установлении сервитута на вышеуказанные земельные участки, находящиеся за границей проектируемой территории, от 19.09.2018 для строительства линейных объектов.

Таким образом, по мнению Заявителя у ООО «Строительная компания Стратегия» имеются все необходимые, предусмотренные подпунктом 10.5.1 Административного регламента, правоустанавливающие документы на земельные участки.

В соответствии с правилами статьи 181 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) в том числе органа государственной власти субъекта Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ, исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

- предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- 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, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ООО «Строительная компания Стратегия» обжалуются действия Министерства при осуществлении в отношении данного юридического лица процедуры 59 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства».

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 и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Министерство строительного комплекса Московской области не согласно с доводами жалобы по следующим основаниям.

Проектом планировки и межевания территории предусмотрено 141 парковочное место на открытых плоскостных автостоянках, из них 94 парковочных места в границах проектируемой территории, 47 парковочных мест за границей проектируемой территории.

В целях получения разрешения на строительство объекта капитального строительства застройщиком предоставляется комплект документов в соответствии со статьей 51 ГрК РФ, в том числе правоустанавливающие документы (в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута на земельный участок), схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ).

Согласно представленной СПОЗУ в границы проектируемой территории входит часть кадастрового квартала, на котором располагаются парковочные места, запроектированные для обеспечения машиноместами собственников жилых домов. Таким образом, парковки расположены на землях неразграниченной собственности и не стоящих на государственном кадастровом учете.

В связи с тем, что в составе проектной документации отсутствуют сведения о проектировании проездов и парковок в пределах красных линий, установленных градостроительной документацией, то считать данные объекты линейными не представляется возможным.

Таким образом, для строительства на земельных участках, входящих в границы СПОЗУ, необходимы правоустанавливающие документы.

Вместе с тем, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. К указанному заявлению прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута.

В соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Открытые плоскостные парковки не являются объектом капитального строительства в соответствии с пунктом 10 статьи 1 ГрК РФ.

Учитывая изложенное, получение разрешения на строительство для осуществления строительства открытых плоскостных парковок не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Исходя из положений ГрК РФ под правоустанавливающим документом надлежит понимать документ, устанавливающий или удостоверяющий право застройщика на земельный участок, на котором предполагается производить строительство объекта капитального строительства. Аналогичная позиция отражена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.04.2018 № 309-КГ17-20985 по делу № А76-17007/2016, постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 18.06.2015 № Ф09-3411/15 по делу № А50-14367/2014.

Согласно представленным документам в отношении земельного участка, на котором запланировано строительство первой очереди жилого дома №1, между ООО «Строительная компания Стратегия» и Администрацией города Бронницы заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:62:0020105:75 от 01.03.2018 № 5-а/2018.

Проект планировки территории и проект межевания территории в целях строительства 3-х пятиэтажных жилых домов утвержден распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 23.11.2017 № П02/0036-17.

Согласно проекту межевания территории строительство открытых плоскостных

парковок может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на основании постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 и пункта 1 Порядка и условий размещения на территории Московской области объектов, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 08.04.2015 № 229/13.

Также Министерство в возражениях на жалобу от 15.11.2018 относит открытые плоскостные парковки к объектам благоустройства.

Градостроительный план земельного участка № RU50311000-MSK00316 от 13.02.2018 с кадастровым номером 50:62:0020105:75 утвержден Министерством строительного комплекса Московской области, согласно которому на земельном участке планируется размещение объекта капитального строительства.

В соответствии с заявлением о получении разрешения на строительство от 01.10.2018 № 51811 Заявитель обращается в Министерство для получения разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 50:62:0020105:75.

В свою очередь, Министерство предъявляет требование представить правоустанавливающие документы на земельный участок, находящийся в кадастровом квартале номер <...> :62:0020106.

В соответствии с Реестром описаний процедур, перечень документов, которые заявитель обязан представить для осуществления процедуры 59 Исчерпывающего перечня, установлен статьей 51 ГрК РФ, которая не содержит требования предоставления правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых не предусмотрено строительство объектов капитального строительства.

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

Подпунктом 13.1.1 установлено, что основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является отсутствие документов, предусмотренных подпунктом 10.5.1 Административного регламента, утвержденного Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 07.07.2017 № 239.

В соответствии с подпунктом 10.5.1 Административного регламента для получения разрешения на строительство необходимо приложить к заявлению правоустанавливающие документы на земельный участок, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом, Комиссия установила, что ООО «Строительная компания Стратегия» обладает правоустанавливающими документами на земельный участок, на котором предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

Таким образом, фактически Министерство предъявляет к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не предусмотренные законодательством

Российской Федерации.

Довод Министерства о том, что при выдаче разрешения на строительство в отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки Застройщиком могут быть не построены предусмотренные проектной документацией открытые плоскостные парковки Комиссия считает несостоятельным, поскольку такое обязательство предусмотрено пунктом 2.1.3 соглашения о реализации инвестиционного проекта от 26.06.2017, в соответствии с которым Застройщик обязан обеспечить за счет собственных и привлеченных средств строительство и ввод в эксплуатацию, в том числе 138 машиномест. При этом строительство таких плоскостных парковок может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что в действиях Министерства строительного комплекса Московской области содержится нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, выразившиеся в нарушении части 10 статьи 51 ГрК РФ, 13.1.1 Административного регламента.

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

РЕШИЛА:

- - - Признать жалобу ООО «Строительная компания Стратегия» (вх. № 179854/18 от 01.11.2018) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерство строительного комплекса Московской области обоснованной;
    - Выдать уполномоченному органу — Министерству строительного комплекса Московской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение 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.