

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3376/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

18 августа 2022г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем системы ВКС, представителя ООО «Дело-плюс» (далее – Заявитель), в отсутствие представителя, надлежащим образом уведомленного, Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – Уполномоченный орган), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры «Уведомление о планируемом строительстве» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 23:49:0000000:9585; 23:49:0308002:7765; 23:49:0000000:9586; 23:49:0136005:2493; 23:49:0308007:2959; 23:49:0308002:7754; 23:49:0205014:1135; 23:39:0308002:7766; 23:49:0301015:1875; 23:49:0308002:7767,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры «Уведомление о планируемом строительстве» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 23:49:0000000:9585;

23:49:0308002:7765; 23:49:0000000:9586; 23:49:0136005:2493;
23:49:0308007:2959; 23:49:0308002:7754; 23:49:0205014:1135;
23:39:0308002:7766; 23:49:0301015:1875; 23:49:0308002:7767.

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 18.08.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Уполномоченный орган неправомерно провел мероприятия, предусмотренные частью 8 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, просит признать действия Уполномоченного органа незаконными и выдать предписание об устранении нарушения порядка мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Уполномоченный орган возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон 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 органа 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:

а) нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

б) предъявления требования осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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;

в) незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

г) 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.

Таким образом, ООО «Дело-плюс» обжалуются действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при осуществлении в отношении данного юридического лица процедуры, в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в части нарушения срока направления уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Согласно части 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с

застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7 и пунктом 3 части 8 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 3.14 Положения о Департаменте архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденного постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 01.09.2014г. № 33-ОК, Департамент в установленном порядке обеспечивает соблюдение градостроительных ограничений при использовании земельных участков и объектов капитального строительства.

Заявитель обратился в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарский с уведомлениями о планируемом строительстве на следующих земельных участках с кадастровыми номерами: 23:49:0000000:9585; 23:49:0308002:7765; 23:49:0000000:9586; 23:49:0136005:2493; 23:49:0308007:2959; 23:49:0308002:7754; 23:39:0308002:7766; 23:49:0301015:1875; 23:49:0308002:7767.

При осуществлении в отношении Заявителя указанных мероприятий по реализации проектов по строительству, Уполномоченным органом в адрес Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края (далее — Управление) направлены указанные уведомления и приложенные к ним описания внешнего облика объектов.

Согласно доводу жалобы, поскольку предмет охраны исторического наследия г. Сочи не утвержден, Управление не может выдавать заключение о соответствии или несоответствии проектной документации объекта капитального строительства или описания внешнего облика объекта индивидуального строительства, установленным градостроительным регламентам применительно к территориальной зоне расположенной в границах территории исторического поселения, что подтверждается письмом Управления от 27.05.2021г. № 78-19-8129/21.

Таким образом, по мнению Заявителя, Уполномоченный орган неправомерно направил указанные материалы в Управление, тем самым необоснованно увеличив срок рассмотрения уведомлений Заявителя.

В соответствии с частью 8 статьи 51.1 ГрК РФ, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического

поселения федерального или регионального значения и в уведомлении о планируемом строительстве не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления:

1) в срок не более чем три рабочих дня со дня поступления этого уведомления при отсутствии оснований для его возврата, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, указанное уведомление и приложенное к нему описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия;

2) проводит проверку соответствия указанных в этом уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления этого уведомления, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления этого уведомления;

3) в срок не позднее двадцати рабочих дней со дня поступления этого уведомления направляет застройщику способом, определенным им в этом уведомлении, предусмотренное пунктом 2 части 7 настоящей статьи уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Исходя из вышеизложенного, основанием для направления материалов, представляемых заявителями в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия является нахождение такого объекта в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения и отсутствие в уведомлении о планируемом строительстве указания на типовое архитектурное решение.

Таким образом, наличие утвержденного предмета охраны исторического наследия не является обязательным критерием при решении вопроса о необходимости рассмотрения уведомления о планируемом строительстве в порядке части 8 статьи 51.1 ГрК РФ.

На основании части 9 статьи 51.1 ГрК РФ, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в течение десяти рабочих дней со дня поступления от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления уведомления о планируемом строительстве и предусмотренного пунктом 4 части 3 настоящей статьи описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома рассматривает указанное описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о соответствии или несоответствии указанного описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. В случае ненаправления в указанный срок уведомления о несоответствии указанного описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства указанное описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства

или садового дома считается соответствующим таким предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства.

Вместе с тем, согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, Управлением в адрес Уполномоченного органа направлено письмо о возможности размещения объектов строительства, в соответствии с представленными материалами, что также отражено в ответах Уполномоченного органа.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Кроме того, Заявителем оспаривается отказ в выдаче разрешения на строительство объекта «Автостоянка», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205014:1135, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Абрикосовая.

Оценка указанному доводу Заявителя дана Комиссией Краснодарского УФАС России в решении от 15.08.2022г. по делу № 023/10/18.1-3262/2022.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Уполномоченного органа не установлено нарушений порядка осуществления в отношении Заявителя процедуры выдачи разрешения на строительство.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Дело-плюс» на действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при осуществлении процедуры Уведомление о планируемом строительстве» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 23:49:0000000:9585; 23:49:0308002:7765; 23:49:0000000:9586;

23:49:0136005:2493; 23:49:0308007:2959; 23:49:0308002:7754;
23:49:0205014:1135; 23:39:0308002:7766; 23:49:0301015:1875;
23:49:0308002:7767 необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.