

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-31/2022 по результатам рассмотрения жалобы  
ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» о нарушении  
порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие  
перечни процедур

в сферах строительства

9 марта 2022 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 «Специализированный застройщик «Центр Строй» <...>, действующего на основании доверенности от 08.02.2022 № б/н, представителя Администрации муниципального образования город-курорт Анапа <...>, действующего на основании доверенности от 25.02.2022 № 103-07-1941/22, <...>., действующего на основании доверенности от б/д б/н, представителя Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города-курорт Анапа <...>, действующей на основании доверенности от 25.02.2022 № 17-07-920/22, рассмотрев жалобу ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» от б/д б/н (вх. № 25628/22 от 17.02.2022) на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации муниципального образования город-курорт Анапа, адрес: 353440, г. Анапа, ул. Крымская, д. 99; Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа, адрес: 353445, г. Анапа, ул. Терская, д. 190, при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» 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 (далее — ГрК РФ), а именно: внесение изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на

строительство,

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 «Специализированный застройщик «Центр Строй» (далее — Заявитель, Застройщик) от б/д № б/н (вх. № 25628/22 от 17.02.2022) на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации муниципального образования город-курорт Анапа, адрес: 353440, г. Анапа, ул. Крымская, д. 99 (далее — Администрация), Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа, адрес: 353445, г. Анапа, ул. Терская, д. 190 (далее — Управление), при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства» (далее — исчерпывающий перечень в сфере жилищного строительства).

Согласно доводам Заявителя, Администрацией, Управлением нарушен установленный срок осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, неправомерно предъявляются требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при внесении изменений в разрешение на строительство, объекта: многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и многоуровневыми гаражами по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, д. 1.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие), в том числе органа местного самоуправления 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 ГрК РФ, в части:

- нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;
- предъявления требований осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, не предусмотренных 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 частям 2, 3 статьи 6 Федерального закона от 01.07.2021 № 275 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 275) до вступления в силу утвержденного Правительством Российской Федерации исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных частью 9 статьи 5.2 ГрК РФ (в редакции Федерального закона № 275), федеральный антимонопольный орган и его территориальные органы осуществляют полномочия, предусмотренные подпунктами «б» и «в» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 01.09.2021), в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 01.09.2021).

Таким образом, антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

На основании изложенного, Комиссия ФАС России рассматривает жалобу на акты и (или) действия (бездействие) Администрации, Управления при осуществлении в отношении Заявителя процедуры, предусмотренной пунктом 61 исчерпывающего перечня процедур в

сфере жилищного строительства, а именно: внесение изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство, в части нарушения установленного срока осуществления процедуры, предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

При этом частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие), в том числе 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) 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.

Согласно жалобе уполномоченным органом нарушены установленный срок осуществления процедуры, предусмотренной пунктом 61 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства.

Кроме того, 24.02.2022 Управлением принято решение об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019 (исх. № 17-07-887/22 от 24.02.2022) (далее — Отказ) вследствие отмены разрешения на строительство постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 04.12.2020 № 2396 «Об отмене разрешения на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019» (далее — Постановление № 2396).

По мнению Заявителя, указанное решение Управления является незаконным, необоснованным и нарушающим порядок осуществления в отношении Застройщика процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства — к Застройщику, документам и информации предъявляются требования, не предусмотренные законодательством Российской Федерации при реализации проекта по строительству объектов капитального строительства.

Согласно пояснениям, представленным Администрацией, Управлением на основании Постановления № 2396 отменено разрешение на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019.

Указанный акт был обжалован в судебном порядке, на решение Анапского городского суда от 01.06.2021 и определение судебной коллегии

по административным делам Краснодарского краевого суда от 21.10.2021 по делу № 2а-1043/2021, согласно которым действия Администрации признаны незаконными, подана кассационная жалоба, судебное заседание назначено на 01.03.2022.

Таким образом, в связи с тем, что в настоящее время разрешение на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019 является недействующим, внесение в него изменений не представляется возможным.

В своих возражениях Управление, Администрация указали, что в представленном уведомлении о переходе прав на земельный участок имеются недостоверные сведения, а именно: указано, что право аренды у Застройщика возникло на основании договора аренды недвижимого имущества от 01.12.2021, заключенного между Обществом и <...>, в то время как приложена копия договора аренды недвижимого имущества от 01.12.2021, заключенного между Обществом, <...> и <...>

Кроме того, право <...> в размере 1/42 доли земельного участка зарегистрировано 30.01.2020, что подтверждается представленной выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) от 06.12.2021, разрешение на строительство выдано <...>

При этом, на основании части 21.10 статьи 51 ГрК РФ физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, обязано направить уведомление о переходе к ним прав на земельный участок

в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления.

Однако, уведомлений о переходе прав на земельный участок от <...> не поступало, а в уведомлении, поступившем от Застройщика, данная информация скрыта.

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

01.12.2021 между Застройщиком, <...> и <...> был заключен договор

аренды земельного участка <...>. Согласно Приложению № 2 к указанному договору, Застройщику передано, в том числе разрешение на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019.

06.12.2021 указанный договор аренды земельного участка зарегистрирован Управлением Росреестра по Краснодарскому краю в ЕГРН.

В соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Продление срока действия разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа», утвержденным постановлением Администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 16.12.2019 № 3471 (далее — Административный регламент), 08.12.2021 Застройщиком направлено уведомление о переходе прав на земельный участок с приложением соответствующих документов в адрес Управления, путем передачи документов через многофункциональный центр (далее — МФЦ).

Указанное подтверждается распиской ГАУ КК «МФЦ КК» в получении документов от 08.12.2021 № 08122021-22024241-23-189 (далее — Расписка).

В соответствии с частью 21.14 статьи 51 ГрК РФ в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 21.10 статьи 51 ГрК РФ, или со дня получения заявления Застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство (в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство) уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в такое разрешение с указанием причин отказа.

При этом согласно пункту 2.4 Административного регламента, муниципальная услуга предоставляется в течение 7 рабочих дней со дня поступления запроса о предоставлении услуги.

Таким образом, срок, установленный Административным регламентом, не соответствует ГрК РФ.

Учитывая изложенное, в соответствии с вышеприведенными нормами ГрК РФ, срок оказания муниципальной услуги истек 15.12.2021.

Вместе с тем, ввиду отсутствия соответствующего ответа в установленный законом срок, Застройщик обращался в ГАУ КК «МФЦ

КК»

с запросом о предоставлении информации о статусе предоставления муниципальной услуги письмом от 21.12.2021 № б/н.

Согласно ответу ГАУ КК «МФЦ КК» от 17.01.2022 № 02-01/196 по состоянию на 14.01.2022 результат предоставления услуги в МФЦ не поступил.

Как следует из представленного письма Управления от 24.02.2022 № 17-07-887/22 о рассмотрении уведомления Застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство, направленного в адрес Застройщика, внесение изменений в разрешение на строительство невозможно, поскольку указанное разрешение является недействующим.

Таким образом, Управление направило решение в адрес Застройщика с нарушением срока, установленного частью 21.14 статьи 51 ГрК РФ, после направления Застройщиком жалобы в ФАС России.

Нарушение срока составило 44 рабочих дня.

Как следует из представленных в ФАС России документов и материалов, Постановлением № 2396 отменено разрешение на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019, выданное <...>.

В связи с указанным, <...>. обратился в суд с административным иском к Администрации о признании незаконными действий (решений) органа местного самоуправления.

Решением Анапского городского суда от 01.06.2021 к делу № 2а-1043/2021 указанный иск удовлетворен, на Администрацию возложена обязанность в десятидневный срок со дня вступления в силу решения суда выдать административному истцу решение в виде постановления об отмене постановления администрации от 04.12.2020 № 2396 «Об отмене разрешения на строительство от 20.12.2019 № 23-301000-79-2019».

Определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 21.10.2021 решение суда первой инстанции от 01.06.2021 оставлено без изменений.

Согласно представленным документам Администрацией подана кассационная жалоба на решение Анапского городского суда от 01.06.2021 к делу № 2а-1043/2021.

Согласно статье 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее — КАС) определение суда

апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Статьей 186 КАС предусмотрено, что решение суда вступает в законную силу по истечении срока, установленного КАС для апелляционного обжалования, если оно не было обжаловано. В случае подачи апелляционной жалобы решение суда вступает в законную силу после рассмотрения судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено.

Учитывая изложенное, решение суда вступило в законную силу и подлежало исполнению Администрацией.

Кроме того, информация о вынесении судом определения о приостановлении исполнения обжалуемых судебных актов до окончания производства в кассационной инстанции в ФАС России не представлена.

В соответствии с пунктами 1.1, 1.4 Положения об управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденного решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26.05.2011 № 158 (далее — Положение), Управление является отраслевым органом администрации муниципального образования город-курорт Анапа, юридическим лицом, имеет гербовую печать, штампы и бланки, установленного образца, выступает от своего имени истцом и ответчиком в суде.

Согласно пункту 3.8 Положения Управление осуществляет запись о продлении разрешения на строительство на бланках ранее выданного разрешения на строительство, вносит соответствующие изменения в разрешение на строительство и передает его на подпись должностному лицу администрации муниципального образования город-курорт Анапа, уполномоченному на подписание разрешений на строительство, реконструкции объектов капитального строительства, после подписания выдает его заявителю.

Пунктом 3.5.5 Административного регламента предусмотрено, что в случае отказа в предоставлении муниципальной услуги, такой отказ подписывается начальником (заместителем начальника) Управления.

В соответствии с пунктом 3.5.6 Административного регламента, пунктом 3.9 распоряжения Администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 30.03.2018 № 39-р «Об определении полномочий заместителей главы муниципального образования город-курорт Анапа» в случае отсутствия основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги, Управление подготавливает проект внесенных



изменений и передает на подпись соответствующему заместителю главы муниципального образования город-курорт Анапа.

Пунктами 4.3.1 — 4.3.3 Административного регламента определена ответственность должностных лиц Управления за решения и действия (бездействие), принимаемые (осуществляемые) ими в ходе предоставления муниципальной услуги.

Частью 21.15 статьи 51 ГрК РФ установлен перечень оснований отказа во внесении изменений в разрешение на строительство.

Вместе с тем, указанной нормой не предусмотрено основание отказа, поименованное в письме Управления от 24.02.2022 № 17-07-887/22.

Учитывая изложенное, доводы жалобы обоснованы.

Кроме того, согласно возражениям Управления, Администрации в части наличия в уведомлении о переходе прав на земельный участок недостоверных сведений, не поступления в адрес Управления уведомления о переходе прав на земельный участок от <...> и не указания Застройщиком в уведомлении этой информация, Комиссия ФАС России отмечает следующее.

Согласно части 21.10 статьи 51 ГрК РФ, лица, указанные в частях 21.5-21.7, 21.9 указанной статьи, обязаны направить уведомление о переходе к ним прав на земельные участки в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления с указанием реквизитов документов, установленных указанной статьей.

При этом частями 21.11 и 21.12 статьи 51 ГрК РФ установлено, что лица, указанные в частях 21.5-21.7 и 21.9 указанной статьи, вправе одновременно с уведомлением представить копии документов, предусмотренных пунктами

1-4 части 21.10 статьи 51 ГрК РФ. Если такие документы не представлены заявителем, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления обязан запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

Таким образом, согласно указанным нормам ГрК РФ Застройщик обязан указывать в уведомлении реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок, при этом обязанность приложения указанных документов у Застройщика в рассматриваемом случае отсутствует.

При этом согласно Приказу Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» в качестве реквизитов правоустанавливающего документа указываются сведения о наименовании, серии и номере (при наличии), дате выдачи (или подписания) документа, наименовании органа (организации), выдавшего документ, дате и номере государственной регистрации сделки (если таким документом является зарегистрированная сделка), о нотариальном удостоверении документа — фамилия и инициалы нотариуса, реестровый номер (если таким документом является сделка, совершенная в нотариальной форме, иной нотариально оформленный документ, например, свидетельство о праве на наследство). Если лицо интересуется конкретный договор, то в выписке указываются названные выше сведения об этом договоре, а также фамилии, имена, отчества (последнее — при наличии) физических лиц или наименования юридических лиц — сторон договора.

Как следует из представленных материалов, в том числе, Расписке, к уведомлению Застройщиком приложена копия договора аренды земельного участка.

Таким образом, исходя из совокупности представленных документов, Управление могло сделать выводы о правообладателях земельного участка и сторонах договора аренды.

В части не поступления в адрес Управления уведомления о переходе прав на земельный участок от <...>, и не указании Застройщиком в уведомлении этой информации, Комиссия ФАС России отмечает об отсутствии такой обязанности у Застройщика в соответствии с действующим градостроительным законодательством.

Учитывая изложенное, Управление неправомерно предъявило требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при внесении изменений в разрешение на строительство.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи

**РЕШИЛА:**

1. Признать доводы жалобы ООО «Специализированный застройщик «Центр Строй» на акты и (или) действия (бездействие) Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа, выразившиеся в предъявлении к документам Заявителя требований, не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также в нарушении установленного срока внесения изменений в разрешение на строительство обоснованными.

2. Выдать Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа 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.

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