

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3262/2022

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

15 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) и представителя 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 выдачи 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,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры выдачи 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.

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 15.08.2022г. в 12:00.

Заявитель считает, что Уполномоченный орган неправомерно отказал в выдаче разрешения на строительство, 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 1 части 6 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в части необоснованного отказа в выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость

размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктом 3.10 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 соответствии с основными задачами, в пределах своих полномочий осуществляет подготовку и выдает по установленным формам разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и разрешения на ввод их в эксплуатацию на территории муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края.

21.06.2022г. Заявитель обратился в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарский с заявлением о 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.

Решением от 15.07.2022г. № 07.02-34/10707 Заявителю отказано в выдаче разрешения на строительство, по причине отсутствия правоустанавливающих документов, результатов инженерных изысканий и материалов проектной документации, а также несоответствия планируемого объекта строительства разрешенному использованию земельного участка.

Согласно пункту 1 части 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 настоящего Кодекса, если иное не установлено частью 7.3 настоящей статьи;

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Заявителем в составе заявления о выдаче разрешения на строительство представлен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205014:1135, находящегося в муниципальной собственности, заключенный по результатам аукциона между администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, в лице директора Департамента имущественных отношений Шингирий В.В. и ООО «Дело-плюс».

Вместе с тем, согласно пояснениям Организатора торгов, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.06.2022г. № 99/2022/477412630 договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, заключаемого по результатам аукциона между Муниципальным образованием городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и «ООО «Дело-плюс», на момент принятия решения об отказе в выдаче разрешения на строительство, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в установленном действующим законодательстве порядке не зарегистрирован.

Таким образом, Организатор торгов полагает, что в составе заявления Заявителя отсутствуют обязательные документы, указанные в пункте 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ, подпункте 6 пункта 12 Постановления администрации города Сочи от 25.12.2020г. № 2250 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства».

В соответствии с частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно части 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

При этом, на основании части 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 27 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020)», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020г., в отсутствие государственной регистрации такой договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

При этом, если публично-правовое образование - арендодатель и публично-правовое образование, орган которого уполномочен выдавать разрешение на строительство, совпадают, то такое публично-правовое образование не может считаться третьим лицом в отношении заключенного им же договора аренды и правовые последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды на него не распространяются.

Вместе с тем, Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края является самостоятельным юридическим лицом и не выступал стороной договора.

На основании изложенного указанный договор не влечет юридических последствий для Уполномоченного органа и не может быть принят как правоустанавливающий документ, предусмотренный пунктом 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ.

В соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, 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, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также разрешенному

использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 7.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство. В случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является также поступившее от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, заключение о несоответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства 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, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства планируются на территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство также является отсутствие документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации).

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

Кроме того, Заявитель оспаривает довод Организатора торгов о несоответствии планируемого объекта строительства установленному виду разрешенного использования земельного участка.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.06.2022 № 99/2022/477412630 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205014:1135 относится к категории земли населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования — «Предпринимательство» (код 4.0 классификатора видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор),

утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Согласно Классификатору, земельные участки с разрешенным видом использования «Предпринимательство» (код 4.2 Классификатора) предполагают размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.

Земельные участки с разрешенным видом использования «Рынки» (код 4.3 Классификатора) предполагают размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

Земельные участки с разрешенным видом использования «Служебные гаражи» (код 4.9 Классификатора) предполагают размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Вместе с тем, согласно представленной документации, планируемый объект строительства предполагает размещение стоянок транспортных средств, не связанных с размещением служебного (общественного) транспорта, в соответствии с пунктами 4.3, 4.9 Классификатора.

Исходя из положений части 13 статьи 51 ГрК РФ, несоответствие планируемого объекта строительства установленному виду разрешенного использования земельного участка является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ, к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане

земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Согласно решению от 15.07.2022г. № 07.02-34/10707, в составе заявления Заявителя отсутствуют документы, предусмотренные пунктом 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ.

В соответствии с заявлением о выдаче разрешения, Заявителем приложены документы, в том числе:

1. оригинал проектной документации в полном объеме;
2. заключение об инженерно-геологических условиях.

Однако, Организатором торгов не представлено документов, подтверждающих непоступление указанных материалов в Департамент.

Вместе с тем, наличие иных вышеуказанных несоответствий заявления Заявителя требованиям градостроительного законодательства является самостоятельным основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

На основании изложенного, Уполномоченным органом обоснованно отказано Заявителю в осуществлении мероприятия по реализации проекта по строительству.

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:

1. Признать жалобу ООО «Дело-плюс» на действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при осуществлении процедуры выдачи 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 необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

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