

## **РЕШЕНИЕ №023/10/18.1 - 43/2020**

по результатам рассмотрения жалобы на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства

28 января 2020 г.

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:

С О.А.– начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Б Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

д А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Ш С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «ИРРИС» на акты и действия департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, восточнее ул. 1-го Мая, с кадастровым номером: 23:43:0143021:3997, в присутствии представителя Заявителя – ООО «ИРРИС» - Н.В., в присутствии представителей Уполномоченного органа – департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар – В.А., К.А.,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ООО «ИРРИС» на акты и действия департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, восточнее ул. 1-го Мая, с кадастровым номером: 23:43:0143021:3997.

Заявитель оспаривает отказ в выдаче разрешения на строительство, считает их незаконными, создающими необоснованные препятствия, в связи с чем, просит признать незаконными действия Уполномоченного органа и выдать предписание об устранении нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Уполномоченный орган возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 17.01.2020 в 10-00.

На основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы отложено на 28.01.2020 на 14-15 часов.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы представителей сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

ООО «Иррис» принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:3997 по адресу: Краснодар, на территории МО г. Краснодар, восточнее ул. 1-го Мая, что подтверждается Выпиской из ЕГРН Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание: магазины, склады. Площадь земельного участка 5 000 кв.м..

26.11.2019г. ООО «Иррис» подало заявление в департамент архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар о выдаче разрешения на строительство торгового здания на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:3997 в

соответствии с градостроительным планом №RU 23306000-000000000006157, представив подлинник проектной документации.

Письмом от 05.12.2019г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар отказано ООО «Иррис» в выдаче разрешения на строительство последующим основаниям:

«Согласно градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:3997 № RU23306000-000000000006157 выданному департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар 29.07.2016 и дополнению к градостроительному плану земельного участка от 30.07.2019г., в соответствии с изменением в генеральный план муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара шестого созыва от 15.04.2019 № 72 п.4» О внесении изменения в генеральный план муниципального образования город Краснодар Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го мая, территория общей площадью 311 га), земельный участок частично расположен в зоне объектов коммунального назначения, в зоне специального назначения (санитарно-защитные зеленые насаждения) с территорией регулирования застройки, в связи с чем зона планируемого размещения объекта капитального строительства отсутствует.

Также на основании пункта части 15 статьи 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, проектная документация, а также изменения, внесенные в нее в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 настоящего Кодекса, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором, предоставленная Вами проектная документация не утверждена застройщиком».

30.12.2019г. ООО «Иррис» повторно подало заявление в департамент архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар о выдаче разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:3997 в соответствии с градостроительным планом №RU 23306000-000000000006157, представив подлинник проектной документации.

Письмом от 14.01.2020г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар отказано ООО «Иррис» в выдаче разрешения на строительство по следующим основаниям:

«Согласно градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:3997 № RU23306000-00000000006157 выданному департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар 29.07.2016 и дополнению к градостроительному плану земельного участка от 30.07.2019г., в соответствии с изменением в генеральный план муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара шестого созыва от 15.04.2019 № 72 п.4 «О внесении изменения в генеральный план муниципального образования город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го мая, территория общей площадью 311 га), земельный участок частично расположен в зоне объектов коммунального назначения, в зоне специального назначения (санитарно-защитные зеленые насаждения) с территорией регулирования застройки, в связи с чем зона планируемого размещения объекта капитального строительства отсутствует.

Порядок осуществления процедуры выдачи разрешения на строительство уставлен Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее — ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о выдаче разрешения на строительство застройщик приобщает градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.

Заявитель на заседании Комиссии Краснодарского УФАС России пояснил, что в составе заявлений ООО «Иррис» на получение разрешения на строительство была предъявлена копия градостроительного плана земельного участка от 29.07.2016 г., в котором согласно чертежу плана земельного участка и линий градостроительного регулирования указаны под № 1 «Место допустимого размещения объекта розничной торговли, объекта оптовой торговли, иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения (места допустимого размещения зданий)» (указанный градостроительный план не был отменен на дату подачи заявления).

Вместе с тем, 30.07.2019г. в указанный градостроительный план внесены дополнения в части информации о видах разрешенного использования земельного участка.

Дополнением к градостроительному плану земельного участка от 30.07.19 г. внесены дополнения (а не изменения, что следует из самого

названия этого документа) к Градплану от 29.07.16 г. в части информации о видах разрешенного использования земельного участка (т.к. это не изменения, а дополнения, то виды разрешенного использования, указанные в Градплане от 29.07.16 г. сохраняют свою силу, и к ним добавляются (дополняются) виды разрешенного использования, указанные в Дополнении к градостроительному плану земельного участка от 30.07.19 г.).

Следовательно, информация (в том числе, место допустимого размещения объекта розничной торговли, объекта оптовой торговли, иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения (места допустимого размещения зданий), виды разрешенного использования), указанная в Градплане от 29.07.2016 г. может быть использована для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их астям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, выдачи разрешений на строительство.

Согласно ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных ч. 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство является исчерпывающим.

Градостроительный план с дополнениями №RU23306000-00000000006157 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:3997, содержит в себе ряд противоречий. Законность несения дополнений Уполномоченным органом не доказано, вместе с тем не установлено факта отмены градостроительного плана от 29.07.2016 г..

Следовательно, указанное уполномоченным органом основание для отказа в выдаче разрешения на строительство при наличии представленного организацией пакета документов не может быть расценено как законное.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ИРРИС» на акты и действия департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, восточнее ул. 1-го Мая, с кадастровым номером: 23:43:0143021:3997 обоснованной.
2. Выдать Уполномоченному органу – департаменту архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.

Заместитель председателя Комиссии:

О.А. С

Члены Комиссии:

Ю.С. Б

А.Н. Д

О.С.

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