

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1019/2020

по результатам рассмотрения жалобы ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика» на нарушение процедуры — выдача разрешения на строительство, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства

11.09.2020

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 09.09.2020

Решение в полном объеме изготовлено 11.09.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;

Грибанова Н.А. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт;

Сисева Н.И. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт,

при дистанционном участии в рассмотрении жалобы посредством интернет-видеоконференции представителей администрации городского округа город Воронеж <...>, представителя заявителя ООО Специализированный застройщик «Эксперт логистика» <...>, рассмотрев жалобу ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика» на действия администрации городского округа город Воронеж (далее — Администрация) по отказу в выдаче разрешения на строительство, в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

у с т а н о в и л а:

01.09.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ООО специализированный застройщик «Эксперт Логистика» (далее — Заявитель) на действия Администрации по отказу в выдаче разрешения на строительство на арендуемом Заявителем земельном участке с кадастровым номером 36:34:0105010:710.

Антимонопольный орган в порядке статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» рассматривает жалобы физических и юридических лиц 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 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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заявитель как субъект градостроительных отношений обратился в Администрацию с заявлением осуществить процедуру — выдача разрешения на строительство, включенную в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014г. № 403 "Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства", с приложением необходимых документов, перечень которых предусмотрен статьей 51 ГрК РФ.

Статьей 51 ГрК РФ предусмотрены условия, основания и порядок выдачи разрешения на строительство, который представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства или реконструкции объекта капитального строительства. Одновременно, в г. Воронеже утвержден и действует административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство», утвержденный постановлением Администрации городского округа город Воронеж от 30.07.2012г. № 624.

По итогам рассмотрения указанного заявления Администрацией принято решение об отказе в выдаче разрешения на строительство, в связи с несоответствием представленных документов требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, о чем в адрес заявителя был направлен письменный отказ исх. № 14569371 от 13.07.2020г.

Подпунктом г) пункта 2 части 1 статьи 18.1 предусмотрено основания для обжалования Заявителем действий органа местного самоуправления при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства:

- 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, указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренными частями 5.1 и 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством факсимильной и электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Администрация выразила несогласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать. Возражения содержат аналогичную отказу в выдаче разрешения на строительство мотивировочную часть и ссылки на нормы законодательства.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией Воронежского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 7 ст. 51 ГрК РФ застройщик в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи орган местного самоуправления. К заявлению о выдаче разрешения на строительство ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика» в полном объеме были приложены документы, предусмотренные п.7 ст. 51ГрК РФ, что не оспаривается представителем Администрации.

В соответствии с ч. 11 ст. 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления, в рассматриваемом случае — Администрация, в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации 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), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;
- 3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, 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.

Отказ Администрации исх. № 14569371 от 13.07.2020г. основан на несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка. Кроме того, в указанном отказе содержится ссылка на постановление администрации городского округа город Воронеж от 21.10.2015г. № 805 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Маршала Одинцова, Суворова, Рокоссовского в городском округе город Воронеж», согласно которому утверждена документация по планировке территории, расположенной в границах улиц Маршала Одинцова, Суворова, Рокоссовского в городском округе город Воронеж, которая не содержит положений о характеристиках планируемого к строительству дома.

Однако, данная документация по планировке указанной территории была

разработана и утверждена по заявлению ООО «Капиталстрой» в 2015г. и не могла содержать характеристик планируемого к застройке ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика» дома.

Решением Воронежской городской Думы от 25.12.2009 № 384-II утверждены Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж, в соответствии с которыми определен перечень территориальных зон. Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0105010:710, расположенный по адресу: г. Воронеж, прилегает к земельному участку № 122/4 по ул. Суворова находится в территориальной зоне с индексом Ж10 «Зона развития многоэтажной жилой застройки». Одним из основных видов разрешенного использования земельного участка, находящегося в зоне Ж10, является «Многоквартирные жилые дома».

Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0105010:710, расположенный по адресу: г. Воронеж, прилегает к земельному участку № 122/4 по ул. Суворова принадлежит застройщику на праве аренды в соответствии с договором аренды земельного участка от 19.12.2016г. № 4265-16/гз. Арендодателем земельного участка является Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области. Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости и публичной кадастровой карте, видом разрешенного использования данного земельного участка является «для проектирования и строительства жилых и нежилых зданий и сооружений».

В составе документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство, представлен градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ) №RU36302000-0000000000007077 (п.2 ч.7 ст.51 ГрК РФ).

Согласно ГПЗУ земельный участок находится в зоне Ж 10 «зона развития многоэтажной жилой застройки». В отношении указанного земельного участка установлены виды разрешенного использования, в том числе: многоквартирные малоэтажные жилые дома; многоквартирные среднеэтажные жилые дома; многоквартирные многоэтажные жилые дома; общежития, магазины товаров первой необходимости и др.

Планируемое назначение и вид объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом.

Таким образом, Заявителем при подаче заявления о выдаче разрешения на строительство были соблюдены требования и предоставлены необходимые документы, предусмотренные п.7.ст.51 ГрК РФ, что подтверждается материалами дела.

Отказ Администрации в выдаче разрешения на строительство по основанию несоответствия представленных документов постановлению администрации городского округа город Воронеж от 21.10.2015г. № 805 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Маршала Одинцова, Суворова, Рокоссовского в городском округе город Воронеж», согласно которому утверждена документация по планировке территории, расположенной в границах улиц Маршала Одинцова, Суворова, Рокоссовского в городском округе город Воронеж и которая не содержит положений о характеристиках планируемого к строительству дома, не может быть принят Комиссией Воронежского УФАС России как обоснованный и правомерный. В соответствии с п.13 ГрК РФ заявителю может быть отказано в случае несоответствия требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения. Таковыми могут быть СП, СНиП и иные нормы, касающиеся строительных требований.

Проект планировки территории, расположенной в границах улиц Маршала

Одинцова, Суворова, Рокоссовского в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 21.10.2015г. № 805 по обращению ООО «Капиталстрой» не содержит каких-либо строительных норм и не является обязательным документом при подаче заявления на выдачу разрешения на строительство.

Представитель администрации не указал норму права, согласно которой необходимо учитывать данный проект планировки территории при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительство и установления соответствия ему поданных документов.

Более того, в части 7 статьи 51 ГрК РФ отсутствуют требования по предоставлению в составе документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, документации по планировке территории. В части 11 статьи 51 ГрК РФ органы, уполномоченные на выдачу разрешения на строительство, наделены правом проводить проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ. А при отсутствии документов, указанных в части 7 статьи 51 ГрК РФ (в указанной норме отсутствует требование предоставлять документацию по планировке территории), или в случае несоответствия представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ, отказывают в выдаче разрешения на строительство. При этом, согласно вынесенному Администрацией решению об отказе в выдаче разрешения на строительство, претензий к представленной для выдачи разрешения на строительство проектной документации многоквартирного дома у уполномоченного органа не имеется.

Таким образом, Комиссия Воронежского УФАС России действуя в рамках предоставленных территориальному антимонопольному органу полномочий, оценив имеющиеся материалы и доказательства в рамках настоящего дела, рассмотрев жалобу по существу, установила предъявление Администрацией к ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика», документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика» на действия администрации городского округа город Воронеж при осуществлении процедуры «выдача разрешения на строительство», включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014г. № 403, обоснованной.

2. Выдать Заказчику предписание об устранении выявленных нарушений в части предъявления администрацией городского округа город Воронеж к ООО Специализированный застройщик «Эксперт Логистика», документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Передать материалы настоящего дела для привлечения ответственного

должностного лица администрации городского округа город Воронеж к административной ответственности.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

А.В. Логошин

Н.А. Грибанова

Н.И. Сисева