

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-554/2022 по результатам рассмотрения жалобы ИП Чашкова О.А. о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

18 ноября 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 ИП Чашкова <...>, действующего на основании доверенности от 01.10.2022, представителей Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края <...>, действующего на основании доверенности от 25.03.2022, <...>, действующего на основании доверенности от 07.11.2022, рассмотрев жалобу ИП Чашкова О.А. от 31.10.2022 № 12957/22 (вх. от 31.10.2022 № 180420-ЭП/22) о нарушении Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее — Министерство) порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, в соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ИП Чашкова О.А. (далее — Заявитель, Застройщик) от 31.10.2022 № 12957/22 (вх. от 31.10.2022 № 180420-ЭП/22) на акты, действия (бездействие) Министерства.

Согласно доводам Заявителя Министерство неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к Заявителю, документам и информации при внесении изменений

в разрешение на строительство.

В соответствии со статьей 18¹ Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты, действия (бездействие), в том числе органа власти, уполномоченного на внесение изменений в разрешение на строительство, 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 — 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 статье 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства может включать в себя, в том числе мероприятие по внесению изменений в разрешение на строительство.

Согласно представленным документам заявителем планируется к возведению Медицинский учебно-методический центр реабилитации и курортологии на земельном участке с кадастровым номером: 59:01:4410123:30, расположенном по адресу: г. Пермь, Ленинский район, улица Екатерининская, д. 109 (далее — Объект).

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются акты, действия (бездействие) Министерства, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по внесению

изменений в разрешение на строительство, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 604 Исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5.2 ГрК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя, Министерством предъявлены к ИП Чашкову О.А., документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при внесении изменений в разрешение на строительство.

Так, 20.09.2022 ИП Чашков О.А. обратился в Министерство с заявлением от 20.09.2022 № 59-1-20092022-1002850 о внесении изменений в разрешение на строительство от 29.10.2019 № 59-RU90303000-184-2019 (далее — Заявление, Разрешение на строительство), поданным через ГБУ ПК «ПК МФЦ ПГМУ».

На основании поступившего заявления Министерством принято решение об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство от 28.09.2022 № 31-07-3-7-346 (далее — Отказ).

Согласно представленным возражениям на жалобу, Министерство считает Решение об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства законным.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно Отказу Министерством принято такое решение, по причине отсутствия документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, несоответствия планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленных на дату выдачи представленного для внесения изменений в разрешение на строительство градостроительного плана земельного участка, несоответствия планируемого объекта капитального строительства ограничениям, установленным в соответствии с земельным

и иным законодательством Российской Федерации, а именно:

1. В соответствии с представленным пакетом документов внесены изменения в проектную документацию (шифр В83), разработанную ООО «Научно-проектный центр «Прикладная химия» в 2018 г. на Объект в части увеличения этажности, изменения исходных данных для проектирования (получение градостроительного плана земельного участка от 08.06.2022 № РФ-59-2-03-0-00-2022-0759 (далее — ГПЗУ 2022 г.), изменения планировочной организации земельного участка (изменения территории, используемой для проходов, проездов).
2. Согласно отказу в представленном пакете документов отсутствуют положительное заключение экспертизы проектной документации, либо подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, либо подтверждение соответствия вносимых изменений требованиям части 3.9 статьи 49 ГрК РФ, подтверждающие вышеуказанные изменения в Проектной документации.
3. В представленном пакете документов приложено соглашение о проходе/проезде к земельному участку с кадастровым номером 59:01:4410123:30 через земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410123:27 от 11.07.2022, что не является документом, подтверждающим право на земельный участок в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ).
4. В соответствии с частью 15 статьи 48 ГрК РФ проектная документация, также изменения, внесенные в нее в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. Документ, подтверждающий утверждение измененной проектной документации в представленном пакете отсутствует.
5. В представленном пакете документов отсутствует техническое задание на корректировку проектной документации, предусмотренное требованиями Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (далее — Положение № 87).
6. Согласно требованиям Положения № 87 раздел «Пояснительная записка» должен содержать технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренные

статьей 52.1 ГрК РФ.

Срок действия технических решений истек. Технические условия, предусмотренные статьей 52.1 ГрК РФ, отсутствуют.

7. В соответствии с проектной документацией, проектируемым объектом является общественное здание, административного назначения, предназначенное для обучения специалистов в области восстановительной медицины, путем программного и практического обучения, что не соответствует установленным ограничениям. Представленная проектная документация не соответствует градостроительному плану земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

8. В соответствии с разделами проектной документации строительная площадка, схема движения транспортных средств на строительной площадке находятся за границами земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410123:30, правоустанавливающие документы на указанную территорию отсутствуют.

Согласно имеющимся материалам, заявителем разработаны 2 проектные документации, предусматривающие строительство объекта на 5 и на 6 этажей.

На проектную документацию, предусматривающую строительство Объекта, высотой 6 этажей, общей площадью здания 2344,25 м², получено положительное заключение экспертизы проектной документации от 29.06.2018 № 77-2-1-3-0099-18 (далее — Проектная документация для объекта высотой 6 этажей).

На проектную документацию, предусматривающую строительство Объекта, высотой 5 этажей, общей площадью здания 1930,11 м², получено положительное заключение экспертизы проектной документации от 18.11.2018 № 59-2-1-2-0126-18 (далее — Проектная документация для объекта высотой 5 этажей), выдано действующее Разрешение на строительство.

Застройщик планирует внести в Разрешение на строительство изменения, в связи с чем подал Проектную документацию для объекта высотой 6 этажей для внесения изменений в разрешение на строительство, внося изменения в пояснительную записку указанной проектной документации, указав, что документация разработана в том числе на основании ГПЗУ 2022 г.

1. По 1 доводу Отказа, Заявитель в письменных пояснениях от 08.11.2022 указал следующее: в 2018 году по заданию правопродешественника заявителя Мамонова С.В. был разработан проект строительства Объекта, предусматривающий строительство 6 этажей. На начальном этапе реализации проекта было выявлено, что в соответствии с подразделом 1.2 и абзацем 12 подраздела 2.9 постановления Правительства Пермского края от 04.07.2016 № 434-П на земельном участке имеется ограничение этажности по высотности — 18 метров, но не более 5 этажей. В связи с чем проект был изменен на высотность 5 этажей. Иные технические характеристики не менялись. Постановлением Правительства Пермского края от 20.04.2022 № 334-П вышеприведенные пункты признаны утратившими силу, в связи с чем застройщик желая реализовать шестиэтажный проект, обратился с заявлением о внесении изменений в Разрешение на строительство.

Согласно Жалобе, по мнению Заявителя, застройщику не запрещается предоставить новую проектную документацию.

Как следует из представленных возражений Министерства, проектная документация, подготовленная в 2018 году, не может быть разработана на основании и ранее полученного градостроительного плана земельного участка 2022 года.

Министерством сделан вывод, что в проектную документацию вносились изменения, однако не были оформлены в соответствии с ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.06.2020 № 282-ст (далее — ГОСТ).

Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 7.1.5 ГОСТ изменения вносят в подлинник документа.

Согласно пункту 7.1.6 информацию о факте изменения документа указывают в бумажных документах — в основной надписи этих документов и/или в таблицах регистрации изменений.

В соответствии с пунктом 7.3.4 ГОСТ изменения в бумажные документы вносят: зачеркиванием; подчисткой (смывкой); закрашиваем белым цветом; введением новых данных; заменой листов или всего документа; введением новых дополнительных листов и/или документов; исключением отдельных листов документа.

Таким образом, на основании положений пункта 7.3.4 ГОСТ вносить изменения в проектную документацию допускается посредством замены листов или всего документа.

Кроме того, в соответствии с пунктом 7.3.6 ГОСТ при внесении изменений посредством замены листов изготавливают новые листы подлинника с учетом вносимых изменений. Если же заменяют или добавляют один или несколько листов подлинника, то на них сохраняют инвентарный номер, присвоенный подлиннику. При замене всех листов подлинника ему присваивают новый инвентарный номер.

Согласно пункту 7.3.11 ГОСТ данные об изменениях, внесенных в подлинник, указывают в таблице изменений, помещенной в основной надписи (при наличии) и/или в таблице регистрации изменений по форме 10 по приложению Н.

В соответствии с пунктом 7.3.12 ГОСТ при внесении изменений в документы таблицу изменений заполняют, в том числе на листах (листе) первом (заглавном) нового подлинника, изготовленном в целом взамен старого.

Вместе с тем заявителем не представлены доказательства, что в представленных в Министерство документах прилагалось соответствующее подтверждение внесения изменений, оформленное надлежащим образом.

Учитывая изложенное, довод жалобы не обоснован.

2. По доводам 2 и 4 Жалобы в представленном в Министерство пакете документов отсутствуют положительное заключение экспертизы проектной документации, либо подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, либо подтверждение соответствия вносимых изменений требованиям части 3.9 статьи 49 ГрК РФ, подтверждающие вышеуказанные изменения в Проектной документации.

Как указывает заявитель в Жалобе, согласно поименованному в заявлении списку приложений, вместе с заявлением приложено положительное заключение экспертизы проектной документации, что также подтверждается распиской МФЦ в получении документов.

При этом, по мнению заявителя, на основании постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 с 13.04.2022 до 01.01.2023 предоставление заключения, предусмотренного пунктом 4 части 7 статьи 51 ГрК РФ, не требуется, если сведения об объекте

включены в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации.

Согласно возражениям Министерства, сведения об объекте отсутствуют на официальном сайте Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

Таким образом, предоставление данного документа осуществляется заявителем в обязательном порядке.

В соответствии с Заявлением, в Министерство направлено положительное заключение проектной документации от 29.06.2018, выданное ООО «ЭЦП-Гарант», согласно которому проектная документация разработана на основании градостроительного плана земельного участка 2018 года, а информация о градостроительном плане земельного участка 2022 года не отражена.

В адрес Министерства представлено уведомление о подтверждении соответствия вносимых в Проектную документацию изменений требованиям законодательства, подписанное <...> (далее – Подтверждение).

Однако Подтверждение не содержит информацию о соответствии изменений в проектную документацию всем требованиям, указанным в пунктах 1 – 5 части 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 4.2 части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о внесении изменений в разрешение на строительство прилагаются, в том числе подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с ГрК РФ специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

В соответствии с частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно:

- 1) не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;
- 2) не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;
- 3) не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;
- 4) соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;
- 5) соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Таким образом, застройщик при подаче заявления о внесении изменений в разрешение на строительство, предоставляет либо положительное заключение (повторной) экспертизы проектной документации либо подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям законодательства, подписанное главным инженером проекта и оформленное в соответствии с требованиями, установленными пунктами 1-5 части 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

Заявителем в адрес Министерства представлено уведомление о подтверждении соответствия вносимых в Проектную документацию изменений требованиям законодательства, подписанное <...>

Как следует из указанного уведомления, внесение изменений в проектную документацию (проект организации строительства) в части права пользования земельным участком с кадастровым номером 59:01:4410123:27 (соглашение о проходе/проезде к земельному участку с

кадастровым номером 59:01:4410123:30 и нежилому зданию с кадастровым номером 59:01:4410123:1446 через земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410123:27 от 11.07.2022) на основании пункта 4.2. части 7 статьи 51 ГрК РФ соответствует требованиям части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, строительным нормам и правилам.

Вместе с тем, представленное уведомление, не содержало информации о выполнении требования части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, с учетом изменения этажности объекта.

Таким образом, заявитель не представил доказательств соответствия указанного уведомления требованиям части 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

В 2018 году собственником земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410123:30 Мамоновым С.В. были разработаны 2 проектные документации на строительство Объекта.

На основании технического задания от 25.05.2018, утвержденного Мамоновым С.В., была подготовлена проектная документация (шифр В83) в отношении Объекта, имеющего следующие параметры: количество этажей – 6; высота здания (от отм. 0,000 до верха парапета) – 21,28 м, а именно: Проектная документация для объекта высотой 6 этажей.

Вышеуказанная проектная документация получила положительное заключение экспертизы проектной документации от 29.06.2018 № 77-2-1-3-0099-18, выданное ООО «ЭПЦ-Гарант».

В соответствии с указанным заключением, вышеуказанная проектная документация разработана на основании градостроительного плана земельного участка № RU90303000-180817 от 03.05.2018 (ГПЗУ 2018 г.), в котором указана предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

Исходя из положений, указанных в части 5 статьи 49 ГрК РФ, предметом экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации: требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий.

Разрешение на строительство Объекта (далее – Разрешение) выдано на основании проектной документации (шифр В83.5), получившей положительное заключение экспертизы проектной документации от 08.11.2018 № 59-2-1-2-0126-18, а именно — Проектная документация для объекта высотой 5 этажей.

Указанная проектная документация разработана на Объект, имеющий следующие характеристики: количество этажей – 5; высота здания (от отм. 0,000 до верха парапета) – 17,09 м., что отражено в разрешении на строительство.

Таким образом, в составе Заявления ИП Чашкова О.А. представлено положительное заключение экспертизы проектной документации от 29.06.2018

№ 77-2-1-3-0099-18 на Проектную документацию для объекта высотой 6 этажей, разработанную на основании ГПЗУ 2018 г.

Учитывая изложенное, заявителем не доказано соответствие представленных документов требованиям пункта 4 части 7 статьи 51 ГрК РФ.

Таким образом, доводы 2 и 4 жалобы не обоснованы.

3. По доводам жалобы 3 и 8, согласно позиции заявителя, уполномоченный орган неверно трактует действующее законодательство и смешивает два разных термина «правоустанавливающий» и «правоподтверждающий» документ. Так, к правоустанавливающим документам относятся документы, на основании которых возникло право (право собственности, право аренды, сервитут и пр.), а правоподтверждающим документом является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН), которая подтверждает возникшее у субъекта право на недвижимое имущество (в том числе земельный участок).

При этом отказ уполномоченного органа по основанию отсутствия правоустанавливающего документа носит неправомерный характер, поскольку сама статья 51 ГрК РФ, которая регламентирует процедуру выдачи разрешения и внесения изменений в разрешение на строительство, содержит указание на то, что соглашение о сервитуте (коим по существу и является соглашение о проходе/проезде к земельному участку от 11.07.2022) является правоустанавливающим документом на земельный участок.

По мнению Министерства, согласно представленным пояснениям, в связи с некорректным наименованием документа, отсутствием сведений о сервитуте в ЕГРН, Министерством сделан вывод об отсутствии

соглашения об установлении сервитута, требуемого в соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Как следует из представленных документов и сведений в соответствии с разделами проектной документации, строительная площадка, схема движения транспортных средств на строительной площадке находятся за границами земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410123:30.

Согласно части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о внесении изменений в разрешение на строительство прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута.

В соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Как следует из заявления о внесении изменений в разрешение на строительства и списка прилагаемых документов, ИП Чашков О.А. представил соглашение о проходе/проезде к земельному участку с кадастровым номером 59:01:4410123:30 через земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410123:27 от 11.07.2022 (далее — Соглашение).

Согласно части 7.1 статьи 51 ГрК РФ документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7, 9 и 10 части 7 статьи 51 ГрК РФ, запрашиваются уполномоченными органами в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Таким образом Министерством была запрошена выписка из ЕГРН

на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410123:27.

Вместе с тем в представленной выписке отсутствуют сведения о зарегистрированном сервитуте.

Согласно части 6 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости в случаях, установленных Федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут.

Согласно части 17 статьи 23 ЗК РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости), за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ.

Аналогичное требование закреплено частью 3 статьи 274 ГК РФ.

Согласно части 2 статьи 8.1 Закона о государственной регистрации недвижимости права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Учитывая изложенное, заявителем не представлены доказательства соответствия Соглашения требованиям пункта 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ.

Таким образом, довод жалобы не обоснован.

4. Согласно 5 доводу жалобы предусмотренный частью 7 статьи 51 ГрК РФ перечень документов, которые необходимо приложить к заявлению о выдаче разрешения на строительство (в том числе к заявлению о внесении изменений в разрешение на строительство), не содержит указания на необходимость предоставления документа, подтверждающего утверждение измененной проектной документации.

По мнению заявителя указанное требование Министерства нарушает требование части 10 статьи 51 ГрК РФ, запрещающее требовать документы, не предусмотренные статьей 51 ГрК РФ, при выдаче разрешения на строительство.

Как следует из возражений, представленных Министерством, проектная документация, на основании которой выдано разрешение на

строительство, утверждена Мамоновым С.В., однако в настоящее время застройщиком Объекта является ИП Чашков О.А., не соблюдены требования части 15 статьи 48

ГрК РФ. В связи с чем Министерством сделан вывод о необходимости утверждения проектной документации, направленной в Министерство, ИП Чашковым О.А.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно части 15 статьи 48 ГрК РФ проектная документация, а также изменения, внесенные в нее в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет

ее на экспертизу. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации, за исключением случаев, предусмотренных частями 15.2 и 15.3 указанной статьи.

Согласно части 21.5 статьи 51 ГрК РФ физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

Проектная документация подготавливается применительно к определенному объекту капитального строительства, а государственная экспертиза проводится применительно к конкретной проектной документации, безотносительно заказчика или застройщика объекта, смена которых, в том числе ввиду перехода прав на земельный участок, не влечет необходимости подготовки новой проектной документации и выдачи нового заключения государственной экспертизы.

Таким образом, обязанность утверждать проектную документацию при смене ее правообладателя не предусмотрена действующим законодательством.

Вместе с тем законодательством установлена обязанность утверждения внесенных в проектную документацию изменений, оценка чему в решении дана при рассмотрении доводов 1, 2 и 4.

Таким образом, указанный довод необоснован.

5. По пункту 6 жалобы заявитель указал, что в настоящий момент уже осуществлено подключение ОКС к инженерно-техническим сетям в соответствии с выданными техническими условиями на производство таких действий, что само по себе подтверждает наличие технической возможности такого подключения. При этом технические условия на подключение к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения (срок которых, по указанию уполномоченного органа, уже истек) ранее представлялись в уполномоченный орган Мамоновым С.В (правопреемником ИП Чашкова О.А.) вместе с заявлением о выдаче первоначального разрешения на строительство, к тому же, ссылки на указанные технические условия имелись в изменениях проектной документации.

Согласно представленным возражениям Министерства в прилагающихся к заявлению документах отсутствовали как технические условия, так и документы, подтверждающие их исполнение.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно заявлению о внесении изменений в разрешение на строительство и перечню прилагаемых документов, в приложении отсутствуют как технические условия, так и документы, подтверждающие их исполнение.

Учитывая изложенное, на момент вынесения Отказа Министерство не располагало указанными документами.

Таким образом, довод жалобы не обоснован.

6. Согласно пункту 7 жалобы, заявитель указывает, что зона с особыми условиями использования территории была установлена решением Пермской городской Думы от 19.11.2019 № 282, то есть уже через месяц после выдачи первоначального разрешения на строительство и начала строительства Объекта. Однако принимая указанное решение, Пермская городская Дума не учла фактического использования земельных участков и уже начавшегося строительства на территории устанавливаемой зоны, что противоречит требованиям действующего законодательства и подтверждается судебной практикой.

Следовательно, по мнению заявителя, ссылка уполномоченного органа на данное основание является незаконной, в том числе исходя из положений части 8 статьи 36 ГрК РФ и части 4 статьи 85 ЗК РФ, согласно которым, в случае изменения градостроительного регламента земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или)

максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, в которых использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Министерством представлены возражения, согласно которым для внесения изменений в разрешение на строительство ИП Чашковым О.А. представлен ГПЗУ 2022 года, исходя из требований которого Объект мог бы иметь этажность, равную 6 этажам.

Однако, в ГПЗУ 2022 года указано о наличии ограничений ввиду установления решением Пермской городской Думы от 19.11.2019 № 282 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143» зоны действия ограничений по условиям сохранения и планируемого размещения образовательных учреждений.

Таким образом, по мнению Министерства, при использовании ГПЗУ 2022 года для внесения изменений в разрешение на строительство, ИП Чашков О.А. воспользовался возможностью строительства Объекта с количеством этажей 6, однако проигнорировал требование, установленное к зоне действия ограничений по условиям сохранения и планируемого размещения образовательных учреждений, а именно то, что земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах данной зоны, запрещается использовать любым способом, за исключением: дошкольных учреждений (детских садов, ясель, прочих), общеобразовательных школ (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), специальных (коррекционных) учреждений для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья, учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (законных представителей).

Так, Министерство полагает, что с учетом действующих актов внесение изменений в разрешение на строительство в связи с изготовлением новой проектной документации, внесением изменений в уже разработанную проектную документацию не представляется возможным, отмечая, что Заявителю не запрещено закончить строительство и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию при условии соответствия построенного Объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В 2018 году в соответствии с подразделом 1.2 и абзацем 12 подраздела 2.9 постановления Правительства Пермского края от 04.07.2-16 № 434-П на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410123:30 установлено ограничение этажности по высоте — 18 метров, но не более 5 этажей.

Постановлением Правительства Пермского края от 20.04.2022 № 334-П вышеприведенные пункты признаны утратившими силу, в связи с чем застройщик желая реализовывать шестиэтажный проект, обратился с заявлением о внесении изменений в разрешение на строительство.

Вместе с тем согласно решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143 расширена зона ограничений по условиям сохранения и планируемого размещения образовательных учреждений в границах территории для земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410123:30 по ул. Екатерининской, д. 109.

Статьей 51.2 Решения Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143 предусмотрена зона, образованная земельными участками существующих и планируемых к размещению образовательных учреждений.

Согласно статье 54.2 Решения Земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах зон, обозначенных на карте статьи 51.2 Решения, запрещается использовать любым способом, за исключением: дошкольных учреждений (детских садов, ясель, прочих), общеобразовательных школ (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), специальных (коррекционных) учреждений для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья, учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (законных представителей).

В соответствии с частью 11 статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании в том числе информации, указанной в градостроительном плане земельного участка.

Согласно пункту 4 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является в том числе несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи

представленного для получения разрешения на строительство или для внесения изменений в разрешение на строительство градостроительного плана земельного участка в случае поступления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения.

В случае представления для внесения изменений в разрешение на строительство градостроительного плана земельного участка, выданного после получения разрешения на строительство, такой градостроительный план должен быть выдан не ранее чем за три года до дня направления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство.

Так, Министерством проведена проверка соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного градостроительного плана земельного участка и выявлено, что ИП Чашковым О.А. была представлена проектная документация, подготовленная в 2018 г., разработанная без учета градостроительного плана земельного участка 2022 г.

Учитывая изложенное, ИП Чашковым О.А. не представлено доказательств предъявления к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в связи с чем довод жалобы не обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Чашкова О.А. на акты и действия (бездействие) Министерства, выразившиеся в предъявлении к Заявителю, документам и информации требований, не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нарушении срока осуществления мероприятия, необоснованной.

2. Предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

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.