

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-566/2022 по результатам рассмотрения жалобы

ООО «СЗ «Миллениум» о нарушении порядка осуществления мероприятий

при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

«23» 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 ООО «СЗ «Миллениум» (далее — Заявитель) <...>, действующей на основании доверенности от 25.10.2022, представителей Комитета государственного строительного надзора города Москвы <...>, действующей на основании доверенности от 14.11.2022 № 100, <...>, действующей на основании доверенности от 14.11.2022 № 102, <...>, действующей на основании доверенности от 14.11.2022 № 103, рассмотрев жалобу ООО «СЗ «Миллениум» (вх. от 02.11.2022 № 182658-ЭП/22) на акты и (или) действия (бездействие) Комитета государственного строительного надзора города Москвы (далее — Комитет), адрес: 121059, г. Москва, ул. Брянская, д. 9, при осуществлении в отношении ООО «СЗ «Миллениум» 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 ФАС России поступила жалоба ООО «СЗ «Миллениум» (вх. от 02.11.2022 № 182658-ЭП/22) на действия (бездействие) Комитета.

Согласно доводам Заявителя Комитет неправоммерно предъявляет требования, не установленные федеральными законами, иными

нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, к документам и информации при внесении изменений в разрешение на строительство объекта «Четыре одноподъездных трехэтажных жилых дома (малоэтажная жилая застройка) на земельном участке с кадастровым номером: 50:26:0170907:24 по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, д. Марушкино» (далее – Объект).

В соответствии со статьей 18¹ 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 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.

В соответствии со статьей 5 ГрК РФ субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

Как следует из статьи 4 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности регулирует в том числе отношения по строительству

объектов капитального строительства.

Согласно статье 5.2 ГрК РФ реализация проекта по строительству объекта капитального строительства включает в себя в том числе строительство объекта капитального строительства (пункт 4 части 2 статьи 5.2 ГрК РФ).

В соответствии со статьей 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства может включать в себя в том числе мероприятие по внесению изменений в разрешение на строительство (пункт 1 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ).

Согласно представленным документам Заявителем планируется к возведению объект капитального строительства «Четыре одноподъездных трехэтажных жилых домов (малоэтажная жилая застройка) на земельном участке с кадастровым номером: 50:26:0170907:24 по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, д. Марушкино».

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются действия (бездействие) Комитета 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 632 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 (далее — Исчерпывающий перечень), а именно: решение о внесении изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства.

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

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

04.10.2022 Заявителем подано заявление о внесении изменений в разрешение на строительство № RU50524000-222-М от 19.11.2017 (далее – Разрешение), связанных с внесением изменений в проектную документацию Объекта.

11.10.2022 Комитетом было отказано во внесении изменений в Разрешение (решение об отказе во внесении изменений в Разрешение от 11.10.2022 № 09-3-3037/22-(0)-1) (далее – Отказ) по основаниям, предусмотренным пунктом 5 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ: несоответствие планируемого объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство, в случае, предусмотренном частью 21.7 статьи 51 ГрК РФ, или в случае поступления заявления застройщика 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 Отказе Комитета указано, что Заявителем не представлено санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора, в то время как земельный участок располагается в приаэродромной территории аэродрома Внуково.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Закон № 135-ФЗ) использование земельных участков в целях строительства осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

По результатам рассмотрения представленных материалов, а также пояснений представителей Заявителя и Комитета, Комиссия ФАС России установила следующее.

Согласно доводам Заявителя на приаэродромной территории выделяются 7 подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости.

Приказом Росавиации от 17.04.2020 № 394-П установлена приаэродромная территория аэродрома Внуково с выделением с первой по шестую подзоны.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 135-ФЗ в случае, предусмотренном частью 8 указанной статьи, до установления седьмой подзоны приаэродромной территории в соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) использование земельных участков в целях, предусмотренных ограничениями, определенными в соответствии с подпунктом 7 пункта 1

статьи 47 ВК РФ, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или в границах полос воздушных подходов, установленных до 1 января 2021 года в соответствии с требованиями части 2 настоящей статьи, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, если иное не предусмотрено частями 10, 12 и 13 настоящей статьи.

Также Заявителем указывается, что согласно части 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня установления седьмой подзоны приаэродромной территории, а также в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны, или в случаях, если для строительства, реконструкции указанных объектов недвижимости не требуется выдача разрешения на строительство в отношении объектов недвижимости, строительство которых начато до установления этой подзоны.

Разрешение на строительство Объекта было получено 19.11.2017, следовательно, по мнению Заявителя, положения части 9 статьи 4 Закона № 135-ФЗ к Заявителю не применяются в силу прямого указания закона.

Комиссией ФАС России установлено, что Заявителем внесены изменения в проектную документацию Объекта, в частности о технико-экономических показателях Объекта, то есть Заявителем планируется к строительству Объект с показателями отличными от тех, на которые было выдано Разрешение, что также подтверждается пояснениями Заявителя.

Согласно пункту 5 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешения на строительство (внесение изменений в разрешение на строительство) орган осуществляет проверку в отношении соответствия планируемого объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство, в случае, предусмотренном частью 21.7 настоящей статьи, или в случае поступления заявления застройщика 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.

На дату принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 135-ФЗ до установления седьмой подзоны приаэродромной территории в соответствии с требованиями ВК РФ использование земельных участков в целях, предусмотренных ограничениями, определенными в соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 47 ВК РФ, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или в границах полос воздушных подходов, установленных до 1 января 2021 года в соответствии с требованиями части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, если иное не предусмотрено частями 10, 12 и 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ.

Также приказом Росавиации от 17.04.2020 № 394-П установлена приаэродромная территория аэродрома Внуково в составе с 1 по 6 подзоны, седьмая подзона в настоящее время, а также на дату принятия решения об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство не установлена.

Согласно информации об ограничениях использования земельного участка, содержащейся в Градостроительном плане земельного участка от 27.04.2021 № РФ-77-4-59-3-49-2021-2093, земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Внуково – подзоны третья (сектор 3.3), четвертая (секторы 4.1.9 и 4.1.10), пятая (внешняя граница) и шестая.

Комитетом дополнительно представлены документы, подтверждающие расположение Объекта в границах полос воздушных подходов аэропорта Внуково в соответствии с приказом Росавиации от 16.04.2019 № 298-П.

Таким образом, в силу норм действующего законодательства до установления седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома Внуково использование территории, на которой расположен Объект, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Частью 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ закреплено исключение в части

применения ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории, в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня установления седьмой подзоны приаэродромной территории.

Однако указанной нормой закреплены исключения, которые подлежат применению с момента установления седьмой подзоны, а следовательно и установления ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в границах седьмой подзоны.

Как было отмечено ранее, седьмая подзона аэродрома Внуково в настоящее время не установлена, следовательно, часть 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ не подлежит применению в рассматриваемом случае.

Указанное требование о необходимости наличия санитарно-эпидемиологического заключения подтверждается также нормой действующего воздушного законодательства – часть 5.5 статьи 47 ВК РФ, согласно которой в случае установления приаэродромной территории с выделением с первой по шестую подзон приаэродромной территории до установления седьмой подзоны приаэродромной территории использование земельных участков в целях, предусмотренных ограничениями, определенными в соответствии с подпунктом 7 пункта 3 настоящей статьи, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Таким образом, при внесении изменений, связанных с внесением изменений в проектную документацию Объекта, в разрешение на строительство Объекта, расположенного в границах полос воздушных подходов аэропорта Внуково требуется наличие санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Довод Заявителя является необоснованным.

Заявителем также в жалобе выражено несогласие с иными положениями, содержащимися, по мнению Заявителя, в отказе Комитета:

- отсутствие технико-экономического показателя «предельное проектное значение абсолютной высоты объекта»;

- отсутствие показателя «абсолютная высота наивысшей точки объекта» для проверки на соответствие согласованию Минобороны России.

Комитетом в возражениях сообщено, что Комитетом дана дополнительная информация относительно необходимости указания в проектной документации показателя «предельное проектное значение абсолютной высоты объекта».

В Отказе указано единственное основание для отказа в предоставлении государственной услуги. Отказ пронумерован пунктом 1 в письме и отражает отсутствие заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Текст, указанный ниже пункта 1, не является основанием для отказа в предоставлении государственной услуги, содержит дополнительную информацию рекомендательного характера по применению терминологии проектной документации.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Миллениум» на акты и (или) действия (бездействие) Комитета государственного строительного надзора города Москвы при внесении изменений в разрешение на строительство, 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, 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.