

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-620/2023 по результатам рассмотрения жалобы
ООО Специализированный застройщик «Нижневолжская строительная
компания»
о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации
проекта
по строительству объекта капитального строительства

03 ноября 2023 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: заместителя председателя Комиссии <...>; членов Комиссии: <...>; <...>; <...>; при участии: представителей ООО Специализированный застройщик «Нижневолжская строительная компания» <...> и <...>, действующих на основании доверенности от 23.10.2023; представителей Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области <...> и <...>, действующих на основании доверенности от 19.10.2023, рассмотрев жалобу ООО Специализированный застройщик «Нижневолжская строительная компания», направленную Астраханским УФАС России письмами от 17.10.2023 № ЕБ/6409/23 (вх. от 17.10.2023 № 160189-ЭП/23), от 17.10.2023 № ЕБ/6390/23 (вх. от 17.10.2023 № 159884-ЭП/23) на акты и (или) действия (бездействие) Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области при осуществлении 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 ООО Специализированный застройщик «Нижневолжская строительная компания» (далее — Заявитель) письмами от 17.10.2023 № ЕБ/6409/23 (вх. от 17.10.2023 № 160189-ЭП/23), от 17.10.2023 № ЕБ/6390/23 (вх. от 17.10.2023 № 159884-ЭП/23), направленными Астраханским УФАС России, на акты и (или) действия (бездействие) Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области (далее — Министерство, Жалоба).

В соответствии со статьей 18¹ Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) в том числе органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, 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 том числе в части 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 доводам Жалобы Министерство неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к Заявителю, документам и информации при подаче Заявителем заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства

«Многоэтажный жилой дом №5 (по генеральному плану) Этап III (Секция С6, С7)

в жилом комплексе по ул. Латышева 3б в Ленинском районе г. Астрахани» (далее — Объект) в эксплуатацию, предусмотренного пунктом 953 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), результатом которого является разрешение

на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предусмотренное пунктом 967 Исчерпывающего перечня.

В соответствии со статьей 5.2 ГрК РФ выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является мероприятием, реализуемым в рамках строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных

отношений, обжалуется решение Министерства об отказе в выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное письмом Министерства от 26.09.2023 № 114-18.01-01/7476 (далее — Отказ).

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

Согласно пояснениям Заявителя, предоставление документов, подтверждающих подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям электроснабжения, водоснабжения и водоотведения Объекта не требуется, поскольку подключение (технологическое присоединение) этого объекта к указанным сетям инженерно-технического обеспечения не предусмотрено проектной документацией.

Согласно Отказу Заявителем не представлены документы, предусмотренные пунктом 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ, а именно:

- 1) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения;
- 2) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта капитального строительства к сетям электроснабжения.

Так, согласно позиции Министерства, представленная справка о технической готовности сетей водопровода и канализации от 15.09.2017 № 03-01/12205, акт о выполнении технических условий от 07.07.2014 № 44657 не подтверждают подключение объекта капитального строительства, построенного в 2023 году.

Кроме того Министерством запрошена позиция МУП «Астрводоканал», в соответствии с которой акт о подключении (технологическом присоединении) является приложением к договору о подключении (технологическом присоединении) и может быть выдан ресурсоснабжающей организацией исключительно после осуществления подключения. Акт о подключении (технологическом присоединении) в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130, подтверждает фактическое подключение объекта, на котором

предусматривается потребление ресурса, заказчика к централизованной системе соответствующего ресурса организации водопроводно-канализационного хозяйства.

Исходя из представленных сторонами документов и сведений Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) в действующей редакции для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо представить акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией).

Указанный пункт изложен в редакции Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.07.2021 № 276-ФЗ (далее — 276-ФЗ).

Вместе с тем, статьей 5 276-ФЗ установлено, что положения ГрК РФ (в редакции указанного Федерального закона), Федерального закона от 07.12.2011

№ 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (в редакции указанного Федерального закона) не применяются к отношениям, связанным с подключением (технологическим присоединением) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения на основании технических условий, выданных

в установленном до дня вступления в силу настоящего Федерального закона порядке в соответствии со статьей 48 ГрК РФ, в том числе в случае продления срока

их действия. Регулирование таких отношений осуществляется в соответствии

с положениями указанных федеральных законов в редакции, действовавшей до дня вступления в силу 276-ФЗ.

Таким образом, позиция МУП «Астрводоканал» о необходимости представления акта о подключении (технологическом присоединении), выданного

в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 не может быть принята во внимание.

Соответственно пункт 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ в редакции действовавшей до внесения изменений 276-ФЗ устанавливал, что для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо было представить документ подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии).

Согласно подпункту «б» пункта 10 и пункту 11 Положения о составе разделов проектной документации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, в составе текстовой части раздела проектной документации «Пояснительная записка» должны содержаться в полном объеме технические условия, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

1. Исходя из представленных документов и сведений, в текстовой части раздела проектной документации «Пояснительная записка» Объекта содержится указание на выполнение технических условий, что подтверждается приложенной справкой МУП «Астрводоканал» о технической готовности сетей водопровода и канализации от 15.09.2017 № 03-01/12205.

Так, Заявитель пояснил, что предоставление документа, подтверждающего подключение сетей водоснабжения и водоотведения не требуется, так как проектной документацией не предусмотрено подключение сетей водоснабжения и водоотведения при вводе (секций С6, С7) III этапа жилого дома №5 (по генеральному плану), при этом подключение осуществлено через ранее введенные в эксплуатацию секции жилого дома №5 (по генеральному плану).

В 2011 году Заявителю выданы технические условия на водоснабжение и водоотведение № 08-04/905 на группу жилых домов по ул. Латышева 3б на объем 1245 м³/сут водоснабжения и водоотведения, с предусмотренной точкой подключения от сети водопровода Д-900 мм по ул. Латышева 3б., вышеуказанные технические условия подтверждены письмами от 24.08.2012 № 08-04/9072

от 27.05.2013 № 03-01/4954, от 27.11.2014 № 03-01/14019.

На основании выданных технических условий разработана рабочая документация для объекта «Многоэтажный жилой дом (№ 6 по генеральному плану)» «Наружные сети водоснабжения и канализации комплекса», который введен в эксплуатацию. 15.09.2017 МУП «Астрводоканал» выдана справка № 03-01/12205

о технической готовности сетей водопровода и канализации по объекту: «Группа жилых домов по ул. Латышева 3б в Ленинском районе г. Астрахани».

Заявитель также указал, что для Объекта разработаны подразделы 2, 3 «Система водоснабжения (внутренние системы)», «Система водоотведения (внутренние системы)» раздела 5 проектной документации «Сведения

об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», предусматривающие перенос помещения насосной и всего находящегося там оборудования из секции С3 в секцию С1, перенос ввода холодного водопровода из секции С3 в секцию С1. Холодное водоснабжение здания осуществляется

от проектируемого внутриплощадочного водопровода. Ввод водопровода осуществляется в помещение насосной двумя линиями для обеспечения бесперебойной подачи. Общий водоразмерный узел 65 мм расположен на вводе в насосную.

Разработанная проектная документация по Объекту скорректирована в 2018 году, в том числе, предусмотрен перенос помещения насосной и всего оборудования из секции С3 в секцию С1 жилого дом №5 (по генеральному плану).

Указанная проектная документация прошла экспертизу, что подтверждается положительным заключением экспертизы от 31.10.2019 № 30-2-1-2-029843-2019, согласно которой наружные сети водоснабжения готовы и введены в эксплуатацию со ссылкой на справку МУП «Астрводоканал» о технической готовности сетей водопровода и канализации от 15.09.2017 № 03-01/12205.

26.04.2021 Заявителем с МУП «Астрводоканал» подписана схема раздела границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности № 4930.

Разрешение на строительство от 28.12.2020 № 30-RU30301000-77-2020 на жилой дом №5 (по генеральному плану) выдано с учетом

корректировки проектной документации, а также предусматривает ввод в эксплуатацию жилого дома №5 этапами.

Разрешения на ввод секций С1, С2; и секций С3, С4, С5 жилого дома №5 (по генеральному плану), соответственно этап I и II строительства, получены в 2021, 2022 годах с учетом справки МУП «Астрводоканал» от 15.09.2017

№ 03-01/12205 о технической готовности сетей водопровода и канализации.

В соответствии с частью 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме, в том числе, в соответствии с разрешением на строительство и проектной документацией.

С учетом вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что предоставление Заявителем документа, предусмотренного пунктом 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ, в части подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, не требовалось.

Вместе с тем, Министерством не представлено доказательств необходимости предоставления Заявителем акта о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, предусмотренного пунктом 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ.

Учитывая изложенное, требование Министерства о предоставлении акта о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения к комплекту документов при подаче заявления о выдаче разрешения на ввод Объекта

в эксплуатацию является предъявлением к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ, довод жалобы обоснован.

2. Раздел проектной документации «Пояснительная записка» Объекта содержит акт о выполнении технических условий от 07.07.2014 № 44657.

Так, Заявитель указал, что электроснабжение жилого комплекса домов

осуществляется на основании технических условий от 28.08.2011 № 759-Ю на электроснабжение и технологическое присоединение объекта «Многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания». Выполнение вышеуказанных технических условий подтверждается актом о выполнении технических условий от 07.07.2014 № 44657. При этом подключение непосредственно Объекта к сетям электроснабжения подтверждается актом приема-передачи в эксплуатацию приборов учета от 17.07.2023 № 1.

Заявителем получены технические условия на электроснабжение и технологическое присоединение объекта «Многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания» от 28.08.2011 № 759-Ю в рамках договора об осуществлении технологического присоединения от 29.08.2011 № 23101-11-00044657-1.

Заявителем и сетевой организацией подписан акт о выполнении технических условий от 07.07.2014 № 44657, который являлся приложением к разделу проектной документации «Пояснительная записка» Объекта.

В соответствии с пунктом 7 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее — Правила № 861) процедура технологического присоединения включает в себя, поэтапно: заявку о намерении осуществить технологическое присоединение; заключение договора; выполнение сторонами договора мероприятий по технологическому присоединению; получение разрешения органа федерального государственного энергетического надзора; осуществление сетевой организацией фактического присоединения объектов заявителя; составление акта об осуществлении технологического присоединения по форме согласно приложению №1 Правил № 861.

Исходя из вышеуказанных положений, документом, предусмотренным пунктом 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ, для сетей электроснабжения является акт

об осуществлении технологического присоединения, предусмотренный подпунктом «е» пункта 7 Правил № 861.

Вышеуказанный акт от 07.07.2014 № 44657 является промежуточным в рамках процедуры технологического присоединения, не является документом подтверждающим подключение (технологическое присоединение) построенного объекта капитального строительства к сетям электроснабжения в соответствии с пунктом 7 Правил № 861.

В 2014 году также составлен акт об осуществлении технологического присоединения от б/д № б/н, определяющий точку технологического присоединения энергопринимающих устройств.

Кроме того в ходе рассмотрения Жалобы Заявителем представлено письмо

МУП «Горэлектросеть» от 02.11.2023 № 1293 (далее — письмо МУП «Горэлектросеть»), согласно которому по итогам выполнения мероприятий

в соответствии с техническими условиями от 28.08.2011 № 759-Ю было осуществлено технологическое присоединение к электрическим сетям объекта «Жилой комплекс по ул. Латышева 3б в Ленинском районе г. Астрахани».

В соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 26.09.2023 № 567 (далее — Акт № 567) за вышеуказанным объектом числится максимальная мощность в объеме 1836,68 кВт.

Письмом МУП «Горэлектросеть» также установлено, что повторное заключение договора технологического присоединения по вышеуказанному объекту не требуется и противоречит действующему законодательству.

Вместе с тем Заявителем не представлено доказательств, что подключение (технологическое присоединение) Объекта не предусмотрено проектной документацией, а следовательно, что представление акта о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта капитального строительства к сетям электроснабжения для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Заявителем в комплекте документов при подаче заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию представлен акт о выполнении технических условий от 07.07.2014 № 44657.

При этом представленный на рассмотрение Жалобы Акт № 567 в соответствии с Приложением №1 Правил № 861, пунктом 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ, при подаче заявления о выдаче разрешения на ввод Объекта в Министерство не представлялся.

Учитывая изложенное, 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 ООО Специализированный застройщик «Нижневолжская строительная компания» на акты и (или) действия (бездействие) Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области, выразившиеся в предъявлении к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при выдаче разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, частично обоснованной.

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

Заместитель председателя Комиссии ФАС России <...>

Члены Комиссии ФАС России <...>

<...>

<...>

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.