

## **РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-3518/2020**

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

12 августа 2020г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу ООО «Гелиос» на акты и действия управления архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию одноэтажного отдельно стоящего здания гаража на 2 машины, на земельном участке расположенном по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, д. 106, при участии представителя Заявителя – ООО «Гелиос» - в отсутствие надлежащим образом уведомленного представителя Уполномоченного органа - управления архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ООО «Гелиос» на акты и действия управления архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию одноэтажного отдельно стоящего здания гаража на 2 машины, на земельном участке по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, д. 106.

Заявитель оспаривает отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию здания, считает его незаконным, создающим необоснованные препятствия, в связи с чем, просит признать

незаконными действия Уполномоченного органа и выдать предписание об устранении нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

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

Рассмотрение жалобы назначено на 04.08.2020 в 11-30.

На основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок принятия решения по жалобе перенесен на 12.08.2020 на 11-00 часов.

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

На основании решения Комиссии антимонопольного органа по делу №023/10/18.1-1570/2019 от 24.09.2019г. Уполномоченный орган выдал ООО «Гелиос» разрешение №23-RU23302000-1095-2020 от 27.01.2020г. на строительство одноэтажного отдельно стоящего здания гаража на 2 машины на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г.Армавир, ул.Маркова 106, с кадастровым номером: 23:38:0103001:81, с разрешенным использованием – обслуживание автотранспорта, категория земель – земли населенных пунктов.

Решением № 32-34/1364/08 от 10.07.2020 Уполномоченный орган отказал в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию недвижимого объекта, в связи с отсутствием документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, однако, в уведомлении отсутствует ссылка на конкретный перечень документов, не приложенных к заявлению.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик должен обратиться в орган местного самоуправления и предоставить следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

6) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 настоящего Кодекса), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления

строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 настоящего Кодекса) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 настоящего Кодекса требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 настоящего Кодекса), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля.

Согласно части 3.3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 3, направляются

заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

В соответствии с частью 3.2 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, 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.

Однако, Уполномоченный орган в своем отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства не указал конкретную причину отказа со ссылкой на норму закона.

Комиссия антимонопольного органа неоднократно запрашивала у Уполномоченного органа копию заявления ООО «Гелион» на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства с приложением документов, а также всю имеющуюся переписку.

12.08.2020 г. в адрес антимонопольного органа поступили возражения на жалобу ООО «Гелиос» без приложения запрошенной информации.

Таким образом, у антимонопольного органа на момент рассмотрения жалобы отсутствовали доказательства обоснованности доводов Уполномоченного органа.

В качестве дополнительного основания для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, Уполномоченный орган указал на отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, в части замены асфальто-бетонного покрытия на покрытие гравийно-щебневой фракции 5-40 площадью 723,30 кв.м. без ссылки на нормативные акты.

Исходя из содержания пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, предполагает изменение высоты,

количества этажей, площади, объема, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, соответственно изменение типа покрытия не затрагивает параметры объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 6 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта 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 ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 настоящей статьи;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 настоящей статьи;
- 5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных

пунктом 9 части 7 статьи 51 настоящего Кодекса, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства является исчерпывающим.

С учетом вышеизложенного, указанные Уполномоченным органом основания для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства при наличии представленных ООО «Гелиос» документов не соответствует требованиям, предусмотренным Градостроительным кодексом РФ.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Гелиос» на акты и действия управления архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир (далее – Уполномоченный орган) при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию одноэтажного отдельно стоящего здания гаража на 2 машины, на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Маркова 106, обоснованной.

2. Выдать Уполномоченному органу – управлению архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.