

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-773/2023 по результатам рассмотрения жалобы ООО «СЗ «Строй-Ресурс» о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

21.12.2023 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: <...>; <...>; <...> (далее – Комиссия ФАС России); при участии: представителя ООО «СЗ «Строй-Ресурс» <...>, действующего на основании доверенности от 09.03.2023, представителей Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск <...>, действующей на основании доверенности от 28.12.2022 № 08.03-1.3-13082/22, <...>, действующей на основании доверенности от 30.05.2023 № 08.03-1.3-4803/23, <...>, действующей на основании доверенности от 31.03.2023 № 08.03-1.3-2837/23, <...> действующей на основании доверенности от 31.05.2023 № 08.03-1.3-4865/23, <...>, действующей на основании распоряжения Администрации муниципального образования город Новороссийск от 05.12.2023 № 598-рл рассмотрев жалобу ООО «СЗ «Строй-Ресурс» от 01.12.2023 № б/н (вх. от 01.12.2023 № 189303-ЭП/23) на нарушение Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск порядка осуществления мероприятия при реализации проектов по строительству объекта капитального строительства, в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон и защите конкуренции)

### УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «СЗ «Строй-Ресурс» (далее – заявитель) от 01.12.2023 № б/н (вх. от 01.12.2023 № 189303-ЭП/23) на акты и (или) действия (бездействие) Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее – Управление, Жалоба).

Согласно доводам Жалобы Управление предъявляет к лицу, подавшему жалобу, документам информации требования, не установленные 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В соответствии со статьей 5.2 ГрК РФ выдача разрешения на строительство является мероприятием, реализуемым в рамках строительства объекта капитального строительства (пункт 1 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ).

Так, согласно представленным документам, заявителем направлено заявление о выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства, предусмотренное пунктом 603 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 (далее – Исчерпывающий перечень), в связи со строительством:

1) «Жилой комплекс «Бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 1» на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0307004:280;

2) «Многоэтажная автостоянка жилого комплекса «Бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 2» на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0000000:7711 (далее – Объект).

Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуется отказ Управления в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, предусмотренного пунктом 631 Исчерпывающего перечня.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает Жалобу в порядке статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

18.10.2023 Заявитель обратился в Управление с заявлением о выдаче разрешения на строительство Объекта (далее – Заявление).

Управление, по результатам рассмотрения Заявления, письмом от 24.10.2023 № 08.03-1.3-10265/23 отказало в выдаче разрешения на строительство (далее – Отказ).

В соответствии с пояснениями Управления по результатам проверки представленного ООО «СЗ «Строй-Ресурс» Заявления и документов установлено несоответствие проектируемых объектов требованиям к строительству.

В рамках рассмотрения жалобы заявитель сообщил, что указанный Отказ уполномоченного органа не обоснован, приведенные в нем замечания к проектной документации Объектов несостоятельны и свидетельствуют о предъявлении

к Застройщику, его документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативно правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Так, Отказ содержит следующие основания:

1) Заявление о выдаче разрешения на строительство «Жилой комплекс бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 1», «Жилой комплекс бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 2» подано на 2 земельных участка с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711.

Согласно пункту 9 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.04.2022 № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков» (далее — Постановление № 603) рассмотрение заявления о выдаче разрешения на строительство и приложенных к нему документов, предусмотренных пунктом 4 указанных Правил, осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном статьей 51 ГрК РФ.

Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках и градостроительных планов таких земельных участков может осуществляться в соответствии с Правилами в случае совокупности следующих условий:

- указанные земельные участки являются смежными;

- указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или)

на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования и (или) находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены одному лицу на праве аренды для целей строительства объекта капитального строительства. Для земельных участков,

на которых планируется строительство многоквартирных домов, срок действия договоров аренды таких земельных участков должен составлять не менее одного года и истекать в один и тот же год в пределах одного и того же календарного месяца;

- указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.

Срок действия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307004:280, на котором запроектирован многоквартирный жилой дом -

29.06.2024, т.е. заканчивается через 8 месяцев (менее одного года).

Рассматриваемые земельные участки не имеют одинакового вида разрешенного использования (23:47:0000000:7711 - «хранение автотранспорта», 23:47:0307004:280 - «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»).

В порядке положений Постановления № № 603 для выдачи разрешения на строительство рассматриваемых объектов на двух земельных участках с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711 отсутствует основания в связи с несоблюдением требований для его применения.

Рассмотрение проектной документации в границах каждого земельного участка выполняется в порядке, установленном положениями статьи 51 ГрК РФ.

2) с вступившими в силу изменениями в градостроительном законодательстве от 01.09.2023 в порядке, установленном частью 7, пункта 5.1, статьи 51, к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагается согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в случае, если такое согласование предусмотрено статьей 40.1 ГрК РФ.

В порядке статьи 40 Федерального закона № 612-ФЗ от 29.12.2022 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта к заявлению о выдаче разрешения на строительство не приложено.

3) положениями части 1 статьи 48 ГрК РФ архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Проект планировки территории в границах улиц Леженина-Черняховского-Корницкого утвержден 16.12.2020 постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск № 6239 (далее — ППТ). На дату рассмотрения заявления постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 16.11.2022 № 6779 ППТ отменен. В отсутствии ППТ в порядке части 1 статьи 48 ГрК РФ размещение объекта, необходимых элементов благоустройства и парковочных мест должно осуществляться в границах земельного участка. Проектом 170 машино/мест размещены в многоуровневой автостоянке за границами проектируемого земельного участка.

4) Пунктом 2.8.1 нормативов градостроительного проектирования города Новороссийска, утвержденных решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016 № 119 (далее — Нормативы), на дату выдачи градостроительного плана земельного участка для определения объемов и структуры жилищного строительства минимальная обеспеченность общей площадью жилого помещения принимается с учетом динамики по расчетным периодам в соответствии с таблицей 18, по которой на 2023 год необходимо предусматривать 27 кв.м общей площади жилых помещений на 1 человека.

В нарушение Нормативов расчет численности населения в проектной документации (лист 7 текстовой части раздела ПЗУ) произведен по состоянию на 2028 год, вместе с тем заявление на выдачу разрешения на строительство подано ООО СЗ «Строй-Ресурс» в 2023 году. Численность населения по проекту составляет 295 чел. (9121,0 кв.м/30,9 кв.м), согласно нормативам должно быть – 338 чел. (9121,0 кв.м/27 кв.м кв.м).

5) Нарушены градостроительные регламенты в составе правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, в части максимальной высоты этажа - до 3 м (показатель высоты этажа установлен для всех этажей, в том числе жилых и нежилых), по АР высота помещений в подземной автостоянке составляет 3,45 м.

6) Плотность населения, предусмотренная проектной документацией (295 чел./3503 кв.м или 842 чел./га) в 1,9 раза превышает установленную Генеральным планом городского округа муниципального образования город Новороссийск (далее - Генеральный план), плотность населения в зоне плотной и высокоплотной средне- и многоэтажной жилой застройки (150-450 чел./га), к которой отнесен земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307004:280. При этом, плотность населения согласно Нормативам для рассматриваемого объекта составляет 338 чел./3503 кв.м или 965 чел./га, что в 2,1 раза превышает плотность в составе Генерального плана.

7) Занижен расчет размеров площадок: спортивных, игровых, для отдыха взрослых, который выполнен от численности населения 295 чел. Вместо требуемых 338 чел.

8) В нарушение требований Нормативов в проекте отсутствует расчет площадки для стоянки автомобилей (по Нормативам ее размер должен составлять 0,8 кв.м/чел., то есть 236 кв.м при численности населения 295 чел., 270,4 кв.м при численности населения 338 чел.). Фактически на земельном участке запроектировано 15 м/м, по расчетам составляет 167,35 кв.м (4 машино/места для МГН размером 6\*3.6 м. 11 машино/мест стандартного размера 5.3\*2.5) в противоречие требованиям таблицы 13 Нормативов.

9) Расчет необходимого количества гостевых парковок занижен, так как произведен от численности населения 295 чел. вместо 338 чел. Нормативами должно быть предусмотрено 14 машино/мест, запроектировано 12 машино/мест.

10) Числовое значение площади озелененной территории после корректировки в проекте не указано (с учетом разрешения на отклонение ее площадь должна составлять 20 % от площади участка). На листе 8 текстовой части раздела плана застройки участка приведена информация о суммарной площади зеленых территорий (включая площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки)

в границах земельного участка (1 этап) - не менее 20 %. Расчетом, произведенным при проверке документации, в нарушение разрешению на отклонение площадь озелененной территории составляет 556,04 кв.м (15,14+105,1+242+193,8 кв.м) или 15,87 %.

11) В технико-экономических показателях (раздел Пояснительная записка, положительное заключение экспертизы) отсутствуют показатели, необходимые

для внесения в форму разрешения на строительство, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 03.06.2022 № 446/пр: высота архитектурная (м), вместимость (чел.).

12) Корректировкой проектной документации строительство Литера 1 жилого комплекса не запланировано, при этом по тексту предусматривается Литер 1 – необходимо устранить технические ошибки.

13) Условное обозначение границы земельного участка в разделе ПЗУ не соответствует обозначению на схемах.

1) В технико-экономических показателях положительного заключения экспертизы (лист 4,5) показатели частично приведены со знаком «\*», при этом примечания к таблице отсутствуют.

1. По основанию Отказа 1 Заявитель указал, что срок действия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307004:280 составляет более 1 года (5 лет и 6 месяцев). При этом одинаковый вид разрешенного использования земельного участка должны иметь принадлежащие Застройщику два и более смежных земельных участков при размещении на них одного объекта капитального строительства.

Также Заявитель сообщил, что согласно проектной документации Застройщиком на двух принадлежащих ему смежных земельных участках размещается два взаимосвязанных объекта капитального строительства, при этом каждый из земельных участка имеет вид разрешенного использования земельного участка допускающий размещение объекта капитального строительства,

что не противоречит Постановлению № 603 (23:47:0000000:7711 - хранение автотранспорта, 23:47:0307004:280 - многоэтажная жилая застройка (высотная

застройка).

Согласно пояснениям Управления по смыслу требований пункта 9 Постановления № 603 срок действия договора аренды установлен для исключения возможности истечения срока действия договора аренды на земельный участок

до окончания строительства объекта. То есть при выдаче разрешения на строительство объекта со сроком строительства 5 лет срок действия договора аренды на земельный участок истечет через 8 месяцев, после чего право застройщика на земельный участок будет прекращено.

Также Управление указало, что данным Постановлением утверждено требование об одинаковом виде разрешенного использования смежных земельных участков, допускающем размещение объекта капитального строительства. То есть оба земельных участка должны иметь одинаковый (значение слова по толковым словарям: «тождественный, такой же, совпадающий с другим») вид разрешенного использования, допускающий размещение объекта капитального строительства:

в данном случае – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта».

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Постановления № 603 выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках и градостроительных планов таких земельных участков может осуществляться в соответствии

с Правилами выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков

в случае совокупности следующих условий:

указанные земельные участки являются смежными;

указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или)

на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования и (или) находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены одному лицу на праве аренды для целей строительства объекта капитального строительства. Для земельных участков,

на которых планируется строительство многоквартирных домов, срок действия договоров аренды таких земельных участков должен составлять не менее одного года и истекать в один и тот же год в пределах одного и того же календарного месяца;

указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.

Заявление о выдаче разрешения на строительство Жилой комплекс бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 1», «Многоэтажная стоянка жилого комплекса бульвар Черняховского» в г. Новороссийске. Этап 2» подано на 2 земельных участка с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711.

Срок действия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307004:280 составляет 5 лет и 6 месяцев.

При этом земельный участок с кадастровым номером 23:47:0000000:7711 принадлежит Заявителю на праве собственности.

Как отмечает Заявитель, согласно проектной документации Застройщиком на двух принадлежащих ему смежных земельных участках размещается два взаимосвязанных объекта капитального строительства. Рассматриваемые земельные участки имеют виды разрешенного использования, соответствующие планируемому к возведению Объекту (23:47:0000000:7711 - «хранение автотранспорта», 23:47:0307004:280 - «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»).

Кроме того, Постановление № 603 не содержит условия, при котором срок действия договора аренды должен составлять не менее одного года на дату подачи заявления о выдаче разрешения на строительство.

При этом срок договора аренды не может истекать в один и тот же год в пределах одного и того же календарного месяца в связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:47:0000000:7711 принадлежит Заявителю на праве собственности.

Таким образом, к Застройщику, документам и информации предъявлены требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного, довод жалобы обоснован.

2. По пункту 2 Отказа Заявитель пояснил, что в правилах землепользования и застройки города Новороссийска (далее — ПЗЗ) (в редакции, действующей на дату выдачи градостроительного плана земельного участка (далее — ГПЗУ) в отношении земельного участка Застройщика отсутствуют требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Соответственно, такие требования отсутствуют также в информации ГПЗУ Застройщика.

Управление указало, что в соответствии с пунктом 6 статьи 5 Федерального закона Российской Федерации «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты

Российской Федерации

и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» до 01.09.2023 согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с частью 1.1 статьи 6 Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В порядке положений вышеуказанного постановления согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется только в определенных таким постановлением случаях.

Кроме того, частью 2 статьи 40.1 ГрК РФ определены объекты, в отношении которых не требуется согласование архитектурно-градостроительного облика.

Рассматриваемый Объект к указанным перечням не относится.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии со статьей 40.1 ГрК РФ архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 ГрК РФ.

Согласно части 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

В соответствии с частью 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный орган проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ПЗУ.

Вместе с тем, Комиссии ФАС России не представлено доказательств подтверждающих, что соответствующие требования установлены в ПЗЗ.

Таким образом, к Застройщику, документам и информации предъявлены требования о согласовании архитектурно-градостроительного облика, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Таким образом довод жалобы обоснован.

3. По пункту 3 Отказа Заявитель указал, что ООО «Строй-Ресурс» подано заявление о выдаче разрешения на строительство в соответствии с Постановлением № 603 в отношении двух взаимосвязанных объектов капитального строительства на двух смежных земельных участках, принадлежащих Застройщику.

Следовательно, оба объекта капитального строительства, в том числе машино/места в многоуровневой автостоянке могут быть расположены в границах двух смежных земельных участков.

Управление указало, что в отсутствие ППТ в порядке части 1 статьи 48 ГрК РФ размещение объекта, необходимых элементов благоустройства и парковочных мест должно осуществляться в границах земельного участка, при этом основания для выдачи разрешения на строительство рассматриваемых объектов на двух земельных участках с кадастровыми номерами 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711 отсутствуют, поскольку не соблюдены положения Постановления № 603.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Исходя из пункта 2.3 ГПЗУ, выданного на земельный участок, на котором планируется строительство МКД, установлено, что места для хранения автомобилей и парковки автомобилей должны располагаться в границах земельного участка, принадлежащего застройщику.

Согласно части 3 статьи 31 ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов.

Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» установлено, что технический регламент — документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Вместе с тем, Федеральным законом от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» установлено, что свод правил –

это документ по стандартизации, содержащий правила и общие принципы в отношении процессов в целях обеспечения соблюдения требований технических регламентов.

Таким образом, правила землепользования и застройки должны учитывать требования технических регламентов, при подготовке проектной документации Застройщику надлежит руководствоваться требованиями технических регламентов, сводов правил.

В соответствии с пунктом 11.33 Свода правил. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержденным Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (в редакции на дату выдачи ГПЗУ), в условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру. При этом стоянки для легковых автомобилей закрытого типа, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) следует выполнять в соответствии с требованиями СП 118.13330 и СП 54.13330.

В соответствии с пунктом 3.18 Свода Правил. СП 113.13330.2016. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99, утвержденных Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр (далее - СП 113.13330.2016) стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) – это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколесок, мопедов, скутеров и т. п.).

При этом в соответствии с пунктом 11.32 СП 113.13330.2016 в зонах жилой застройки предусматриваются стоянки для хранения и паркования легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1200 м.

Вместе с тем Управлением не представлено доказательств несоответствия проектной документации Заявителя требованиям технических регламентов, сводов правил.

Таким образом, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование, выразившееся в необходимости предусмотреть парковочные места

в границах земельного участка, на котором предусматривается строительство многоквартирного жилого дома, без учета строительства многоуровневой стоянки, не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, довод отказа Управления не обоснован.

4. Заявитель указал, что расчет численности жильцов многоквартирного жилого дома произведен в проектной документации с учетом пункта 2.8.1 Нормативов и формулы заселения жилого дома, предлагаемой в таблице 5.1 СП 42.13330.2016. на период окончания строительства объектов капитального строительства, предусмотренный в проектной документации застройщика (период реального заселения многоквартирного жилого дома) - 2028 год.

Согласно представленным пояснениям Управления, датой, на которую необходимо произвести обоснованный расчет нормативных показателей (в том числе численности населения), является дата подачи заявления о выдаче разрешения на строительство, то есть 2023. Так, действующим законодательством не установлено, что расчет численности населения может производиться в проектной документации на дату планируемого заселения многоквартирного жилого дома, поскольку планируемый срок окончания строительства и заселения построенного жилого дома не является постоянной величиной, то есть строительство объекта может быть завершено как раньше срока строительства, рассчитанного в проектной документации, так и позже данного срока (в случае продления срока действия разрешения на строительство).

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 2.8.1 Нормативов для определения объемов и структуры жилищного строительства минимальная обеспеченность общей площадью жилого помещения принимается с учетом динамики по расчетным периодам в соответствии с Таблица 1.

Таблица 1

	Фактические данные						Прогнозные данные				
Год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Общая площадь жилых помещений на 1 человека, м <sup>2</sup>	17,4	17,8	18,3	18,9	19,1	21,2	21,85	22,52	23,2	23,9	24,7
	Прогнозные данные										
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Общая площадь жилых помещений	25,5	26,3	27,0	27,8	28,6	29,4	30,2	30,9	31,7	32,5	33,3



установленным градостроительным регламентом. Так, показатель максимальной высоты этажа (до 3 м.) установлены для всех этажей, в том числе жилых и нежилых.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

На дату выдачи ГПЗУ (до 24.05.2022) в ПЗЗ устанавливались ограничения высоты этажа - «до 3 метров».

Как отмечалось ранее, при подготовке проектной документации Застройщику надлежит руководствоваться требованиями технических регламентов, сводов правил.

При этом, предмет регулирования ПЗЗ и технических регламентов, сводов правил отличается.

Так, своды правил, технические регламенты определяют техническое регулирование строительства.

Согласно пункту 4.5 «СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» высоту нежилых помещений с гибким функциональным назначением, встраиваемых в жилые многоквартирные здания, рекомендуется принимать не менее 3,5 м (в чистоте, с учетом возможного размещения инженерного оборудования и устройства подвесных потолков).

Таким образом, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование, выразившееся в необходимости осуществить проектирование объекта не соответствующее своду правил, не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного, довод Жалобы обоснован.

6. По пункту 6 Отказа Заявитель пояснил, что согласно пункту 1.7 Нормативов расчетная плотность населения территории микрорайона в зависимости от типа жилых зданий установлена Генеральным планом г. Новороссийск и представлена в Таблице 6, в которой для многоэтажных жилых домов показатель плотности населения микрорайона установлен в пределах 150/450 чел./Га.

Управление пояснило, что по результатам проверки предоставленной проектной документации плотность населения, предусмотренная проектной документацией (295 чел./3503 кв.м или 842 чел./га) в 1,9 раза превышает установленную Генеральным планом плотность населения в зоне плотной и высокоплотной средне- и многоэтажной жилой застройки (150-450 чел./га), к которой отнесен земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307004:280. При этом, плотность населения согласно Нормативам для рассматриваемого объекта составляет 338 чел./3503 кв.м или 965 чел./га, что в 2,1 раза превышает плотность в составе Генерального плана.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 1.7 Нормативов расчетная плотность населения территории микрорайона, в зависимости от типа жилых зданий, установлена Генеральным планом.

Из содержащейся в градостроительном плане земельного участка (далее – ГПЗУ) выдержки Генерального плана следует, что плотность населения микрорайона должна составлять от 150-450 чел./га.

При этом, пунктом 1.7 Нормативов установлено, что границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных улиц и улиц местного значения, по осям проездов или пешеходных путей,

по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки. В условиях реконструкции сложившейся застройки в расчетную территорию микрорайона следует включать территорию улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям.

В соответствии с пунктом 5.4. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 под микрорайоном понимается основной элемент планировочной структуры в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 60 Га. Район, микрорайон или квартал являются объектами документов территориального планирования и документов по планировке территории».

Вместе с тем, согласно пояснениям Управления плотность населения для рассматриваемого жилого дома рассчитана по формуле:

Количество проживающих (чел.)/площадь земельного участка (га).

Таким образом расчет плотности населения произведен Управлением исходя из площади земельного участка.

Учитывая изложенное, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование, выразившееся в осуществлении расчета плотности населения, не соответствующего Нормативам, своду правил, не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного, довод Жалобы обоснован.

7. По пункту 10 Отказа Заявитель указал, что необходимые показатели отражены в графической части проектной документации, которые составляют:

- площадки для отдыха – 14,8 кв.м;

- площадки для игр детей – 103,3 кв.м;

- пешеходные дорожки – 663 кв.м.;

- озеленение – 193,8 кв.м.

Итого – 974,9 кв.м, что составляет 27,8% от площади участка ( $974,9/3503=0,278$ ).

Управление пояснило, что в текстовой части проектной документации отсутствовали расчеты, в связи с чем для расчета применены схемы графической части проектной документации.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 12 постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее – Постановление № 87) решения по озеленению содержатся в графической части Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации.

Управлением доказательств, что данные сведения должны содержаться в текстовой части раздела ПЗУ в рамках рассмотрения жалобы не представлены.

Кроме того, представленные в Отказе показатели не соответствуют показателям, содержащимся в проектной документации.

Учитывая изложенное, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование, выразившееся в требовании представить расчет в текстовой части Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации, не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного, довод Жалобы обоснован.

8. В соответствии с пунктом 11 Отказа Заявитель сообщил, что разделы проектной документации разработаны в соответствии с Постановлением № 87.

Вместе с тем, сведения о высоте архитектурной (м) и вместимости (чел.) находятся в проектной документации (высота - на разрезах и фасадах в графической части раздела «Архитектурные решения», вместимость – в текстовой части подраздела «Технологические решения»: 300 проживающих и 30 офисных сотрудников.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Постановлением № 87 определён состав разделов проектной документации и требованиях к их содержанию.

Так, в пояснительной записке в разделе технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства, указываются в том

числе площадь застройки, общая площадь, строительный объем (в том числе подземной части), количество этажей (в том числе подземных) и протяженность (для линейных объектов).

Вместе с тем такие сведения, как высота архитектурная (м) и вместимость (чел.) ответственны в вышеуказанных требованиях.

Управлением доказательств подтверждающих, что сведения о высоте архитектурной (м) и вместимости (чел.) должны содержаться в технико-экономических показателях объекта в пояснительной записке, положительном заключении экспертизы, не представлены.

Учитывая изложенное, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование, выразившееся в необходимости указания показателей высоты архитектурной (м) и вместимости (чел.), не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного, Комиссией ФАС России довод жалобы обоснован.

9. В соответствии с пунктом 12 Отказа Заявитель указал, что в отказе Управления не указано, где находится опечатка. Вместе с тем, при формулировании замечания необходимо указание места, где была допущена ошибка/неточность.

Вместе с тем Управление сообщило, что в соответствии с частью 5 статьи 48 ГрК РФ лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по ее подготовке, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов.

Кроме того, Управление также сообщило, что уполномоченным органом была проведена проверка проектной документации с указанием на необходимость устранения технических ошибок по ее тексту, которое должно производиться проектной организацией, для дальнейшего учета в работе.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

При этом, в соответствии частью 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 статьей 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.

Комиссией ФАС России установлено, что доказательства нарушения

Заявителем норм действующего законодательства при подготовке проектной документации Управлением не представлены.

При этом отказ в выдаче разрешения на строительство должен быть обоснованным.

Учитывая изложенное, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, довод Жалобы обоснован.

10. По основанию Отказа 13 Заявитель сообщил, что первая часть замечания, про условное обозначение, не ясна. Вместе с тем технико-экономические показатели в заключении взяты из текстовых частей разделов проектной документации. Указанные со знаком «\*» пункты можно посмотреть в соответствующей текстовой части проектной документации.

Управление указало, что визуальное обозначение границы участка условных обозначениях и непосредственно на самой схеме не совпадают, что усложняет работу по проверке проектной документации.

Комиссией ФАС России установлено, что доказательства нарушения Заявителем норм действующего законодательства при подготовке проектной документации Управлением не представлены.

Как указано ранее, основания для отказа в выдаче разрешения на строительство установлены частью 13 статьи 51 ГрК РФ.

При этом полномочия по проведению проверки заключения экспертизы проектной документации у такого органа отсутствуют.

Кроме того, заключение экспертизы проектной документации не оспорено, не опровергнуто, и не признано недействительным.

Учитывая изложенное, к Застройщику, документам и информации предъявлено требование не установленное федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Строй-Ресурс» на акты и (или) действия (бездействие) Управления, выразившиеся в предъявлении к Заявителю,

подавшему жалобу, 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, обоснованной.

2. Выдать Управлению обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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.