

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-47/2020

**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Сочи-Парк пять плюс»
о нарушении порядка осуществления процедур, включенных в
исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства**

15 октября 2020 г.

г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в составе: председателя Комиссии <...>; членов Комиссии: <...> (далее — Комиссия ФАС России), при участии: представителей

ООО «Сочи-Парк пять плюс» <...> в отсутствие представителей Администрации города Сочи, уведомленных надлежащим образом о дате и месте рассмотрения жалобы, рассмотрев жалобу ООО «Сочи-Парк пять плюс» от 02.10.2020 № 425 (вх. № 167654-ЭП/20 от 02.10.2020) **на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации города Сочи, адрес: 354061, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, 26, при осуществлении в отношении ООО «Сочи-Парк пять плюс», процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах 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 «Сочи-Парк пять плюс» от 02.10.2020 № 425 (вх. № 167654-ЭП/20 от 02.10.2020) **на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации города Сочи при осуществлении в отношении ООО «Сочи-Парк пять плюс», процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в**

соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно доводам заявителя, Администрация города Сочи неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Письменные пояснения Администрации с обоснованием законности совершенного действия (бездействия) в адрес ФАС России не поступали.

В соответствии с правилами статьи 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, процедур, включенных

в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ, исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным

на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ООО «Сочи-Парк пять плюс» обжалуются действия Администрации при осуществлении в отношении данного юридического лица процедуры 55 исчерпывающего перечня процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации

от 28.03.2017 № 346 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения»

(далее — исчерпывающий перечень в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения), в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

При этом, частью 17 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей заявителя, Комиссия ФАС России установила следующее.

07.08.2020 ООО «Сочи-Парк пять плюс» через многофункциональный центр подано заявление о выдаче разрешения на строительство Гостиничного комплекса категории 5 звезд с апартаментами на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, Олимпийский проспект, сроком на 36 месяцев.

02.10.2020 ООО «Сочи-Парк пять плюс» через многофункциональный центр получено решение об отказе в выдаче разрешения на строительство

№ 21.01-21/26918 от 30.09.2020 (далее — отказ) по основаниям, предусмотренным частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации: несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, а именно:

- несоответствие проектной документации объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс категории 5 звезд с апартаментами» договоренностям, отраженным в письме ООО «Сочи-Парк» от 04.04.2019 № 204, направленном в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- несоответствие проектной документации объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс категории 5 звезд с апартаментами» требованиям, установленным документацией по планировке территории, в части допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1. Относительно довода о несоответствии проектной документации объекта капитального строительства в части высотности объекта.

Согласно отказу, параметрами высотности объекта Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта (далее — Программа) № 200.19 «Гостиничный комплекс категории 4 звезды на 350 номеров (проектные и изыскательские работы, строительство)» на земельном участке 23:49:0000000:7931 (Квартал Д) являлись 73 метра, 13 этажей.

Во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 16.02.2019 № ДК-П13-1130 в целях гармонизации архитектурно-планировочных решений прилегающих территорий и обеспечения единства архитектурно-планировочной организации города, развития города как всероссийского курорта, спортивного, туристического и культурного центра

ООО «Сочи-Парк» письмом от 04.04.2019 № 204 выразило согласие на уменьшение высотности объекта до 31 метра.

При рассмотрении проектной документации установлено, что максимальная высота проектируемых объектов составляет 34,75 м, что превышает согласованные параметры.

Комиссией ФАС России установлено, что в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 03.09.2019

№ RU 233090000-000000000023967, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 расположен в территориальной зоне «ОЦ-5.3» - общественно-деловая зона среднеэтажной застройки высотой до 35 метров.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны «ОЦ-5.3», предусматривают предельную высоту зданий, строений и сооружений 35 м.

Максимальная высота проектируемых объектов составляет 34,75 м, что соответствует разрешенным значениям.

Таким образом, предъявление требования Администрации о соответствии проектной документации объекта капитального строительства сведениям, отраженным в информационном письме, не соответствует требованиям законодательства.

2. Относительно довода Администрации о несоответствии проектной документации объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс категории 5 звезд с апартаментами» (далее — Объект) требованиям, установленным документацией по планировке территории, в части допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Согласно отказу Администрации в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной приказом Минрегиона России от 21.11.2013 № 156-ОИ «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания), утвержденную приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 12 февраля 2013 года № 19-ОИ «Об утверждении документации по планировке территории» (проекта планировки и проекта межевания) для размещения олимпийских объектов, предусмотренных пунктами №№ 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 54 (1) Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года № 991; объекта с шифром № 3-7 Перечня шифров олимпийских объектов, включенных в Программу строительства олимпийских объектов (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 16 марта 2011 года № 176-7); объектов, предусмотренных пунктами №№ 54, 69, 79, 80, 106.1, 149 Программы строительства олимпийских объектов в

границах Олимпийского парка и о внесении изменений в некоторые акты Министерства регионального развития Российской Федерации», (далее — ДПТ) земельный участок № 14 по Программе предусматривался для размещения объекта «Прибрежный парк» (включая зеленые насаждения, велодорожки, пешеходные дорожки).

Таким образом, по мнению Администрации, намечаемая деятельность по строительству Объекта, не соответствует требованиям, установленным ДПТ в части допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно статье 3 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности состоит из ГрК РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Согласно доводам заявителя, в случае выдачи разрешения на строительство объекта, не являющегося линейным, вне границ территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и не подпадающим под действие части 3 статьи 41 ГрК РФ, действующим законодательством не установлено требование проверки соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является, в том числе, несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с

земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Пункт 11 статьи 48 ГрК РФ определяет градостроительный план земельного участка в качестве одного из оснований подготовки проектной документации объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Проектная документация выполняется в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка (подпункт 2 пункта статьи 48 ГрК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка подготавливает, регистрирует и выдает заявителю орган местного самоуправления.

При этом, градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с документацией по планировке территории (приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр), утверждаемой органом местного самоуправления.

Таким образом, проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительным планом земельного участка, утверждаемым органом местного самоуправления в соответствии с документацией по планировке территории, также утверждаемой органом местного самоуправления.

Соответствие проектной документации действующему законодательству подтверждается положительным заключением экспертизы.

25.03.2020 ООО «Сочи-Парк пять плюс» получено положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» № 23-2-1-1-008819-2020 результатов инженерных изысканий.

19.06.2020 ООО «Сочи-Парк пять плюс» получено положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» № 23-2-1-1-026033-2020 результатов инженерных изысканий.

06.08.2020 проектная документация ООО «Сочи-Парк пять плюс» получила

положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» № 23-2-1-2-036554-2020.

Таким образом проектная документация и результаты инженерных изысканий получили положительное заключение негосударственной экспертизы.

В отказе указано о несоответствии проектной документации Объекта ДПТ, в соответствии с которой земельный участок предусматривался для размещения объекта «Прибрежный парк».

Вместе с тем, в градостроительном плане земельного участка от 05.11.2019

№ RU 233090000-000000000024670 указан проект планировки территории Имеретинской низменности (детализированный проект планировки территории Имеретинской низменности), утвержденный приказом Минрегиона России от 27.07.2011 № 104-ОИ.

Также указаны реквизиты акта органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент: Решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

В соответствии с Решением городского собрания Сочи от 13.05.2019 № 50 «О внесении изменений в решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» рассматриваемый земельный участок находится в зоне ОЦ 5.3 - общественно деловой зоне среднеэтажной застройки — в состав подзоны включены объекты гостиничного обслуживания и образования, просвещения, общественного питания (высотой до 35 метров), размещение которых предполагалось Программой.

В градостроительном плане земельного участка отражено, что в соответствии с приказом Минрегиона России от 12.03.2012 № 23-ОИ объект «Гостиничный комплекс категории 4 звезды на 350 номеров (проектные и изыскательные работы, строительство)» был запланирован Программой, также указан вид разрешенного использования земельного участка — гостиничное обслуживание.

Таким образом, заявителем подготовлена проектная документация на основе информации, отраженной в градостроительном плане земельного участка, что также подтверждается положительным заключением экспертизы.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России пришла к выводу, что заявитель обратился за получением разрешения на строительство объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 05.11.2019 № RU 233090000-000000000024670, утвержденным Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства Администрации города Сочи.

Таким образом, предъявление требований о соответствии проектной документации сведениям документации по планировке территории, которые отсутствуют в градостроительном плане земельного участка, является не обоснованным и не может служить основанием для Отказа Администрации в выдаче разрешения на строительство.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сочи-Парк пять плюс» от 18.09.2020 № 408 (вх. № 159388-ЭП/20 от 18.09.2020) **на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации города Сочи при осуществлении в отношении ООО «Сочи-Парк пять плюс», процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения, обоснованной;**
2. Выдать уполномоченному органу местного самоуправления — Администрации города Сочи обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение 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.