

РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-1570/2019

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

24 сентября 2019г.

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:

Заместитель председателя комиссии:

С.О.А.– начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Б.Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Д.А.Н.– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

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 строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г.Армавир, ул.Маркова 106, в присутствии представителей Заявителя – ООО «Гелиос» - Л.С.П.; К.С.С., в присутствии представителя Уполномоченного органа - управления архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир – К.Н.С.,

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 строительство на земельном участке для строительства 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.

Заявитель оспаривает отказ в выдаче разрешения на строительство, считает их незаконными, создающими 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 17.09.2019 в 11-00.

На основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы перенесено на 24.09.2019 на 10-30 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.

Согласно договору аренды земельного участка № 3800008210 от 05.07.2016г., ООО «Гелиос» как победителю торгов на праве аренды принадлежит земельный участок, расположенный 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.

Решениями № 32-34/2163/08 от 09.08.2019 и № 32-34/2318/08 от

27.08.2019 Уполномоченный орган отказал в получении разрешения на строительство одноэтажного отдельно стоящего здания гаража на 2 машины, на земельном участке по адресу г. Армавир ул. Маркова 106 в связи с отсутствием документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а именно:

1. Подлинника градостроительного плана земельного участка, либо заверенной копии с отметкой сотрудника, осуществляющего прием документов.

2. Решения об установлении санитарно-защитной зоны планируемого к строительству объекта капитального строительства, в связи с чем Заявителю необходимо обратиться в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека для получения такого решения.

3. Технических условий на подключение к сетям энергоснабжения и ливневой канализации.

В качестве дополнительного основания указано на несоответствие проектной документации требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Порядок осуществления процедуры выдачи разрешения на строительство уставлен Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее — ГрК РФ) и Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства», утвержденного Постановлением администрации муниципального образования город Армавир от 8 августа 2012 года № 2583 (далее — Административный регламент).

В соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 51 ГрК РФ к заявлению о выдаче разрешения на строительство застройщик приобщает градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.

Заявитель на заседании Комиссии Краснодарского УФАС России пояснил, что в составе заявлений ООО «Гелиос» на получение разрешения на строительство были предъявлены копии градостроительного плана земельного участка.

Согласно ч.7.1 статьи 51 ГрК РФ, документы (их копии или сведения,

содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7, 9 и 10 части 7 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Таким образом, законодательством определено, что в случае, когда по инициативе застройщика не предоставлен градостроительный план земельного участка органам местного самоуправления, осуществляющим выдачу разрешений на строительство, надлежит самостоятельно запросить его (сведения которые он содержит) в подведомственных организациях в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство.

Градостроительный план включен в перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления и подведомственных учреждений и организациях, участвующих в предоставлении муниципальной услуги, которые подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия. (Подпункт 2 пункта 40 Административного регламента).

Согласно ч.6 ст.57.3, а также ч.4 ст.51 ГрК РФ, градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство выдают органы местного самоуправления.

В составе администрации муниципального образования город Армавир указанные функции выполняет Уполномоченный орган (пункты 4.6, 4.8 Положения об управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Армавир, утвержденного Решением Армавирской Городской Думы от 05.05.2015 года № 754).

Уполномоченному органу запрещено требовать от Заявителя предоставление документов, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих муниципальные услуги, либо подведомственных органам местного самоуправления организациях, участвующих в предоставлении муниципальных услуг.

Вместе с тем, пунктом 9 ч.7 ст.51 ГрК РФ установлено, что копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории приобщается к заявлению о выдаче разрешения на строительство в случае, когда при строительстве объекта капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, в том числе санитарно-защитная зона.

Необходимость установления санитарно-защитной зоны при проектировании, строительстве и эксплуатации промышленных объектов и производств определяется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов» (пункт 2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Согласно представленной на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России проектной документации (которая ранее была представлена в управление архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир), в ходе проведенных инженерно-экологических изысканий установлено, что разработка санитарно-защитной зоны в отношении планируемого для размещения объекта не требуется.

Расчет разрыва от проектируемого здания имеется в приложении к пояснительной записке проекта.

Отсутствие необходимости установления санитарно-защитной зоны также подтверждается ответом территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю от 19.06.2019 № 23-02-15.28-2484-2019.

Также установлено, что технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не входят в перечень документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Необходимость их предоставления обусловлена техническим заданием на проектирование и условиями эксплуатации объекта

капитального строительства.

Согласно пункту 3 части 6 статьи 48 ГрК РФ, а также подпункту «б» пункта 10 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 - технические условия, предусмотренные частью 7 статьи 48 ГрК РФ и иными нормативными правовыми актами, предоставляются застройщиком лицу, осуществляющему подготовку проектной документации и указываются в пояснительной записке в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Задание на проектирование не предусматривает подключение гаража на 2 машины к сетям водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации и теплоснабжения, что отражено в подразделе 8 раздела 1 проекта и допускается по решению застройщика в силу пункта 3 части 6 статьи 48 ГрК РФ.

Частью 10 статьи 51 ГрК РФ запрещено Уполномоченному органу требовать представление технических условий на подключение к сетям инженерно - технического обеспечения, которые не являются обязательными в силу закона и не предусмотрены застройщиком.

Проверка проектной документации на предмет ее соответствия Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 №87 не относится к полномочиям органа местного самоуправления, поскольку осуществляется иными органами, проводящими экспертизу проектной документации только в том случае, если такая экспертиза подлежит проведению согласно статьи 49 ГрК РФ.

В соответствии с положениями ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) для получения разрешения на строительство застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений органы заявление о выдаче разрешения с приложением следующих документов:

- 1) правоустанавливающих документов на земельный участок;
- 2) градостроительного плана земельного участка;
- 3) материалов, содержащихся в проектной документации:
 - а) пояснительной записки;

б) схемы планировочной организации земельного участка, выполненной в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схемы планировочной организации земельного участка, подтверждающей расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схем, отображающих архитектурные решения;

д) сведений об инженерном оборудовании, сводного плана сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проекта организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса), положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 Градостроительного кодекса;

5) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса);

6) согласия всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Согласно ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных ч. 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов

требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство является исчерпывающим.

С учетом вышеизложенного, указанные Уполномоченным органом основания для отказа в выдаче разрешения на строительство при наличии представленных ООО «Гелиос» документов не может быть расценено как законное.

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 строительство на земельном участке для строительства 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 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.

Заместитель председателя Комиссии:

О.А. С.

Члены Комиссии:

Ю.С. Б.

А.Н. Д.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

ПРЕДПИСАНИЕ №023/10/18.1-1570/2019

**о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие
перечни процедур в сферах строительства**

24 сентября 2019 года
Краснодар

Г.

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:

Заместитель председателя комиссии:

СО.А.– начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Б Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Д А.Н.– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 24.09.2019г. №023/10/18.1-1570/2019, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы 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 строительство на земельном участке для строительства 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, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом «б» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Уполномоченному органу – управлению архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир в срок до **28 октября 2019 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, а именно:

- пересмотреть заявление ООО «Гелиос» о выдаче разрешения на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г.Армавир, ул.Маркова 106, с кадастровым номером: 23:38:0103001:81, с учетом решения Комиссии Краснодарского УФАС России по делу №023/10/18.1-1570/2019;

2. Уполномоченному органу – управлению архитектуры и градостроительства администрации МО г. Армавир в срок до **30.10.2019 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном

ВИДЕ.

Заместитель председателя Комиссии:

О.А. С

Члены Комиссии:

Ю.С. Б

А.Н. Д

Примечание: За невыполнение в установленный срок предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.