

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном
статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите
конкуренции», № 067/10/18.1-191/2024

08 апреля 2024 года
г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>

<...>

<...>

при участии представителей:

- Администрации города Смоленска: <...> (паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность);

- заявителя - ООО СЗ «Г»: <...> (паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность), <...> (паспорт, доверенность),

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), полномочий, рассмотрев жалобу ООО СЗ «Г» (далее – Заявитель, Общество),

УСТАНОВИЛА:

22.03.2024 в Смоленское УФАС России поступила жалоба ООО СЗ «Г» на повторный неправомерный отказ Администрации города Смоленска (далее также Администрация) в выдаче разрешения на строительство объекта «Многоэтажный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале №..... на земельном участке с кадастровым номером 67:27:.....,

принадлежащем Обществу на праве собственности; 08.04.2024 – дополнения к жалобе.

Согласно доводам жалобы, Обществу повторно необоснованно отказано в выдаче разрешения на строительство (решение об отказе от 11.03.2024 исх. №№ 8/14/0540-исх) ввиду непредоставления решения об установлении публичных сервитутов, указанных на чертеже градостроительного плана земельного участка № РФ-67-2-.....от 06.10.2022 и отображенных в проекте планировки территории в чертеже «Граница зон действия публичных сервитутов».

При этом отказ от 11.03.2024 содержит ссылку о том, что Администрацией были выявлены дополнительно несоответствия требованиям части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), выразившиеся в непредоставлении решения об установлении публичных сервитутов.

По мнению Заявителя, в обоснование отказа в выдаче разрешения на строительство от 11.03.2024 положены те же основания, что и в отказе в выдаче разрешения на строительство от 01.12.2023 (исх.№№10/3016-исх), а именно - непредоставление решения об установлении публичных сервитутов.

Уведомлением от 25.03.2024 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 02.04.2024.

02.04.2024 в ходе рассмотрения жалобы по существу Комиссией Смоленского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе Заявителя был продлен до 08.04.2024.

В соответствии с уведомлением от 03.04.2024 в целях получения дополнительной информации Смоленским УФАС России в адрес Администрации был направлен запрос о предоставлении письменных пояснений по сути жалобы Заявителя, а также по вопросу, касающемуся наличия/отсутствия решений об установлении публичных сервитутов, соглашений об установлении публичных сервитутов в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:.....

Администрация с доводами жалобы не согласилась, просила признать жалобу Общества необоснованной, представила письменные возражения по доводам, изложенным в жалобе.

Из письменных пояснений следует, что во исполнение решения и предписания Смоленского УФАС России от 06.02.2024 № 067/10/18.1-52/2024 и № 02-067/10/18.1-52/2024 соответственно Администрацией города Смоленска повторно были рассмотрены заявления ООО СЗ «Г» №№ ПГУ-974 от 02.11.2023, ПГУ-975 от 02.11.2023, ПГУ-976 от 02.11.2023, ПГУ-977 от 02.11.2023, ПГУ-978 от

02.11.2023 о выдаче разрешений на строительство объекта «Многоэтажный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале №..... на земельном участке с кадастровым номером 67:27:....., принадлежащем Обществу на праве собственности.

По результатам рассмотрения вышеуказанных заявлений Администрацией было принято решение об отказе в выдаче разрешений на строительство указанного объекта ввиду дополнительно выявленных несоответствий требованиям части 1 статьи 51 ГрК РФ в части непредоставления решения об установлении публичных сервитутов в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ, указанных на чертеже градостроительного плана земельного участка № РФ-67-2-.....от 06.10.2022 и отображенных в проекте планировки территории в чертеже «Граница зон действия публичных сервитутов».

Как пояснила Администрация, необходимость предоставления решения об установлении публичных сервитутов была подтверждена письмом ООО СЗ «Г» от 07.03.2024 (исх. № 03/69), направленным в адрес Администрации города Смоленска.

Постановлением Администрации от 07.03.2024 № 511-адм признано утратившим силу постановление Администрации города Смоленска от 08.07.2014 № 1223-адм «Об утверждении проекта планировки территории общественно - жилого центра в городе Смоленске». В связи с этим Администрация указала о наличии несоответствия информации, указанной в градостроительном плане № РФ-67-2-..... от 06.10.2022 земельного участка с кадастровым номером 67:27:..... (далее - ГПЗУ) в части отображения границ публичных сервитутов. Информация ГПЗУ, указанная на 1-й странице о реквизитах проекта планировки территории, информация на чертеже ГПЗУ и линий градостроительного регулирования, а также пункта 7 «Информация о границах публичных сервитутов» и пункта 11 «Информация о красных линиях» в настоящее время недействительна, в связи с чем ООО СЗ «Г» необходимо обратиться с заявлением о получении ГПЗУ с кадастровым номером 67:27:.....

Согласно подпункту «г» пункта 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий при

реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ (далее также - мероприятия при реализации проекта по строительству) (за исключением мероприятий, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в том числе, 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, в случае осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

Согласно части 1 статьи 5.2 ГрК РФ для целей ГрК РФ под проектом по строительству объекта капитального строительства понимается перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и (или) иными организациями в соответствии с положениями ГрК РФ, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 5.2 ГрК РФ реализация проекта по строительству объекта капитального строительства может состоять, в том числе, из следующих этапов: строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 5.2 ГрК РФ строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства могут включать, в том числе, следующие мероприятия: выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство), внесение изменений в разрешение на строительство, присвоение адреса объекту адресации.

Таким образом, выдача разрешения на строительство является составной частью мероприятий при реализации проекта по строительству, и в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассматривать жалобы на отказ уполномоченным органом в выдаче разрешения на строительство.

Согласно пункту 13 части 1 статьи 41 Устава г. Смоленска к компетенции Администрации относится, в том числе, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ, иными федеральными законами).

Пунктом 1.1 Положения об органе Администрации г. Смоленска в сфере архитектуры и градостроительства, утверждённым решением 11-й сессии Смоленского городского Совета V созыва от 27.05.2016 № 177, (далее – Положение) установлено, что Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска (далее - Управление) является отраслевым (функциональным) органом Администрации г. Смоленска, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации города Смоленска по решению вопросов местного значения в сфере архитектуры и градостроительства.

Согласно пункту 2.6 Положения Управление осуществляет обеспечение исполнения функций Администрации по выдаче разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Смоленска.

Пунктом 3.9 Положения установлено, что Управление организует работу по выдаче разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории г. Смоленска.

В целях осуществления функций по выдаче разрешительной документации постановлением Администрации от 10.02.2017 № 446-адм утверждён Административный регламент предоставления Администрацией города Смоленска муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства на территории города Смоленска» (далее - Административный регламент).

Следовательно, Администрация города Смоленска является тем уполномоченным органом, указание на который содержится в пункте 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, 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 (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешённым использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным

законодательством Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 ГрК РФ.

Согласно части 4 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 статьи 51 ГрК РФ и другими федеральными законами.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 – 6 статьи 51 ГрК РФ федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом», Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос». К указанному заявлению прилагаются, в том числе, следующие документы и сведения: правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 ГрК РФ, если иное не установлено частью 7.3 статьи 51 ГрК РФ.

Согласно части 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 статьи 51 ГрК РФ, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 статьи 51 ГрК РФ, 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.

Согласно части 7.2 статьи 51 ГрК РФ документы, указанные в пунктах 1, 3, и 4 части 7 статьи 51 ГрК РФ, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости или едином государственном реестре заключений.

Согласно части 10 статьи 51 ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 7 статьи 51 ГрК РФ.

В соответствии с частью 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

- выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Согласно части 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 статьи 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.

Положения Административного регламента в приведенной части соответствуют положениям ГрК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 ЗК РФ сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Согласно пункту 3 статьи 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается в соответствии с ЗК РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 ЗК РФ не применяются.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 4 статьи 23 ЗК РФ публичный сервитут может устанавливаться для использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.37 ЗК РФ в порядке, предусмотренном Главой V.7 ЗК РФ, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель для строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для оказания услуг связи, организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Согласно пункту 4 статьи 39.39 ЗК РФ установление публичного сервитута осуществляется независимо от формы собственности на земельный участок.

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.38 ЗК РФ публичный сервитут в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ, устанавливается решением органа местного самоуправления муниципального района в случае установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения муниципального района, сельского поселения, размещения автомобильных дорог местного значения муниципального района, сельского поселения в туннелях, а также в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ и не указанных в подпунктах 1 - 3 данной статьи, в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах сельских поселений, на межселенных территориях муниципального района.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.39 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 ЗК РФ, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

Статьей 39.40 ЗК РФ установлено, что с ходатайством об установлении публичного сервитута вправе обратиться организация:

1) являющаяся субъектом естественных монополий, - в случаях установления публичного сервитута для размещения, капитального ремонта инженерных сооружений, обеспечивающих деятельность этого субъекта, реконструкции, капитального ремонта их участков (частей), а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных сооружений, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции, реконструкции их участков (частей);

2) являющаяся организацией связи, - для размещения линий или сооружений связи, указанных в подпункте 1 статьи 39.37 ЗК РФ, а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных линий и сооружений связи, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции;

3) являющаяся владельцем инженерного сооружения или объекта транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, - в случае установления публичного сервитута для целей, указанных в подпунктах 2 - 6 статьи 39.37 ЗК РФ;

4) предусмотренная пунктом 1 статьи 56.4 ЗК РФ и подавшая ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, - в случае установления сервитута в целях реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, реконструкции его участка (части);

4.1) являющаяся единым оператором газификации, региональным оператором газификации, - в случае установления публичного сервитута для строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения, реконструкции или капитального ремонта их частей;

4.2) осуществляющая реконструкцию или капитальный ремонт инженерного сооружения, являющегося линейным объектом, реконструкцию, капитальный ремонт его участков (частей) в связи с планируемым строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капитального строительства;

5) иное лицо, уполномоченное в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями осуществлять деятельность, для обеспечения которой допускается установление публичного сервитута.

Согласно части 5 статьи 39.43 ЗК РФ решением об установлении публичного

сервитута утверждаются границы публичного сервитута. Сведения о границах публичного сервитута прилагаются к решению об установлении публичного сервитута.

В соответствии с частью 7 статьи 39.43 ЗК РФ орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, обязан в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута разместить решение об установлении публичного сервитута на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно пункту 8 статьи 39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости; в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН.

Ранее, по результатам рассмотрения жалобы Заявителя Комиссией Смоленского УФАС России от 06.02.2024 № 067/10/18.1-52/2024 Администрация была признана нарушившей требования части 13 статьи 51 ГрК РФ в части отказа Заявителю в выдаче разрешения на строительство объекта «Многоэтажный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале №..... на земельном участке с кадастровым номером 67:27:....., принадлежащем Обществу на праве собственности; в адрес Администрации было выдано обязательное для исполнения предписание № 067/10/18.1-52/2024 о совершении действий, направленных на устранение допущенных нарушений.

В соответствии с выданным предписанием в срок до 11.03.2024 уполномоченное лицо обязано было повторно рассмотреть заявления Общества №№ ПГУ-974 от 02.11.2023, ПГУ-975 от 02.11.2023, ПГУ-976 от 02.11.2023, ПГУ-977 от 02.11.2023, ПГУ-978 от 02.11.2023 о выдаче разрешений на строительство вышеуказанного объекта с учетом требований действующего законодательства и принятого Комиссией антимонопольного органа решения.

Установлено, что Администрацией 07.03.2024 (исх. №8/14/0525-исх) в рамках исполнения предписания Смоленского УФАС России в адрес Заявителя был направлен запрос о подтверждении необходимости наличия сервитута согласно чертежу границы зон действия публичных сервитутов проекта планировки территории общественно-жилого центра ... в городе Смоленске, утвержденного постановлением Администрации города Смоленска от 08.07.2014 № 1223-адм, с целью проверки исполнения части 1 статьи 51 ГрК РФ на соответствие проектной документации проекту планировки и градостроительному плану земельного участка № РФ-67-2-.....от 06.10.2022, выданному Администрацией.

В ответ на данный запрос Заявителем в адрес Администрации было направлено письмо от 11.03.2024 (исх.№03/70), согласно которому «необходимость в установлении публичных сервитутов в границах принадлежащего Обществу земельного участка с кадастровым номером 67:27:..... отсутствует, поскольку зоны действия публичных сервитутов под инженерные сети проекта планировки территории общественно-жилого центра в городе Смоленске, утвержденного постановлением Администрации города Смоленска от 08.07.2014 № 1223-адм, утратили свою актуальность».

По результатам повторного рассмотрения заявлений Обществу письмом от 11.03.2024 (исх.№ 8/14/0540-исх) за подписью Заместителя Главы города Смоленска по строительству и архитектуре Выдрин А.Н., было отказано ввиду дополнительно выявленных несоответствий требованиям части 1 статьи 51 ГрК РФ в части непредоставления решения об установлении публичных сервитутов в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ, указанных на чертеже градостроительного плана земельного участка № РФ-67-2-.....от 06.10.2022 и отображенных в проекте планировки территории в чертеже «Граница зон действия публичных сервитутов».

В данном решении об отказе также указано, что необходимость предоставления решения об установлении публичных сервитутов также подтверждается письмом Общества, направленным в адрес Администрации города Смоленска от 07.03.024 (исх.№ 03/69).

В данном решении также указано, что в связи с внесением изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575, ООО СЗ «Г» необходимо обратиться в Администрацию с заявлением на разработку проекта планировки и проекта межевания территории общественно - жилого центра в городе Смоленске.

Заявитель указал, что письмо Общества от 07.03.2024 №03/69, на которое ссылается в обоснование отказа в выдаче разрешений на строительство Администрация, не содержит информации о необходимости установления публичных сервитутов на земельном участке с кадастровым номером 67:27:.....; данное письмо было подготовлено Обществом и направлено в адрес Администрации в ответ на полученные замечания согласно письму от 16.01.2024 (№14/0059-исх) к разработанному Обществом ранее за свой счет проекту внесения изменений в проект планировки территории и проекту межевания территории общественно-жилого центра в городе Смоленске. Указанные проекты подготовлены на территорию площадью более 200 гектаров, в пределах которой находятся десятки принадлежащих Обществу земельных участков. Ранее разработанные Обществом проекты были доработаны с учетом замечания Администрации, в том числе о необходимости установления публичных сервитутов на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры в пределах границ земельных участков, в число которых не

входит земельный участок с кадастровым номером 67:27:..... На чертеже проекта межевания территории отражены сервитуты, устанавливаемые на период строительства, реконструкции и ремонта объектов транспортной инфраструктуры; данные сервитуты отражены графически, в таблице на том же чертеже имеется информация о конкретных земельных участках, на которые данные сервитуты устанавливаются.

Данные сервитуты устанавливаются на те части земельных участков, которые попадают на планируемые в проекте территории общего пользования, на которых в свою очередь планируется размещение объектов улично-дорожной сети (улиц, проездов, бульваров).

Как указал Заявитель, земельный участок с кадастровым номером 67:27:..... полностью находится в жилой зоне (по генплану города), на его территории не планируется размещение объектов транспортной инфраструктуры, установление публичных сервитутов на нём не предусматривается. Сервитуты, отраженные на чертеже градостроительного плана № РФ-67-2-..... земельного участка с кадастровым номером 67:27:....., проектом межевания не предусмотрены ввиду отсутствия необходимости в их установлении; отраженные в разработанном проекте межевания сервитуты не имеют никакого отношения к сервитутам, решения об установлении которых требует Администрация.

Таким образом, Администрация требует предоставления Обществом решения об установлении публичных сервитутов по инженерным сетям в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:....., а в отказе о выдаче разрешений на строительство от 11.03.2024 ссылается на отображенные Обществом в проекте межевания территории общественно-жилого центра сервитуты для проездов в пределах границ иных земельных участков, в перечень которых не входит земельный участок с кадастровым номером 67:27:.....

Комиссией установлено, что согласно копии выписки из ЕГРН по состоянию на 12.09.2022 земельный участок с кадастровым номером 67:27:..... имеет вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

На момент приобретения Обществом земельного участка с кадастровым номером 67:27:..... (договор купли-продажи от 23.08.2022) каких-либо ограничений и обременений в использовании данного земельного участка также не существовало. В качестве подтверждения данного обстоятельства Заявителем были представлены копии выписки из ЕГРН от 17.08.2022 (правообладатель – ООО «Р»).

Поскольку в отношении данного участка публичные сервитуты не установлены (доказательств обратного Администрацией не представлено), решения об установлении публичных сервитутов не должно было

представляться Обществом при подаче заявления.

Следовательно, для получения муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство» Обществом были представлены все документы, предусмотренные ГрК РФ.

Как было указано выше, в решении об отказе в выдаче разрешения на строительство было указано, что в связи с тем, что в постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 были внесены изменения, Обществу необходимо обратиться в Администрацию с заявлением на разработку проекта планировки и проекта межевания территории общественно - жилого центра в городе Смоленске.

Отмена постановления Администрации города Смоленска от 08.07.2014 № 1223-адм «Об утверждении проекта планировки территории общественно - жилого центра в городе Смоленске» и указание на необходимость Заявителю разработки проекта планировки и проекта межевания территории общественно-жилого центра, не являются основаниями для отказа в выдаче разрешений на строительство объекта, поскольку указанный документ («проект планировки..») не включен в перечень обязательных документов для принятия решения о выдаче разрешения на строительство.

Таким образом, правовых оснований для отказа Обществу в выдаче разрешения на строительство у Администрации не имелось.

По мнению Комиссии, приведенные выше нормы, касающиеся порядка установления публичного сервитута (пункт 8 статьи 39.43 ЗК РФ, статья 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), являются специальными по отношению к частям 7 – 7.2 статьи 51 ГрК РФ, подтверждают факт неустановления публичного сервитута в отношении запрашиваемого участка, и, как следствие, неправомерность требования Администрации о предоставлении Обществом сведений о публичных сервитутах.

Администрация г. Смоленска, отказав Обществу в выдаче разрешений на строительство объекта «Многоэтажный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале №..... на земельном участке с кадастровым номером 67:27:....., принадлежащем Обществу на праве собственности, тем самым нарушила требования части 13 статьи 51 ГрК РФ.

Вышеуказанное нарушение ущемляет права хозяйствующего субъекта, поскольку создает препятствия в осуществлении им предпринимательской деятельности.

На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя является обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО СЗ «Г» на действия Администрации города Смоленска, выразившиеся в повторном отказе (решение от 11.03.2024, исх. №8/14/0540-исх) в выдаче разрешения на строительство объекта «Многоэтажный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале №..... на земельном участке с кадастровым номером 67:27:....., принадлежащем Обществу на праве собственности, обоснованной.
2. Признать Администрацию города Смоленска нарушившей требования части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Администрации города Смоленска предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.