

## РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-277/2023 по результатам рассмотрения жалобы  
ООО «СЗ «Строй-Ресурс» о нарушении порядка осуществления  
мероприятий

при реализации проекта по строительству объекта капитального  
строительства

13.06.2023 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 № 08.03-1.3-2837/2, рассмотрев  
жалобу ООО «СЗ «Строй-Ресурс» б/н б/д (вх. от 23.05.2023 № 77576/23)

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) б/н, б/д (вх. От 23.05.2023 № 77576/23) на акты и (или) действия (бездействие) Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее – жалоба).

Согласно доводам заявителя Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск (далее - Управление) предъявляет к лицу, подавшему жалобу, документам и 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 направлены заявления о выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства, предусмотренные 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 двух объектов капитального строительства:

- 1) «Жилой комплекс «Бульвар Черняховского» в г. Новороссийске на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0307004:280 (далее – Объект № 1);
- 2) «Многоэтажная автостоянка жилого комплекса «Бульвар Черняховского» в г. Новороссийске» на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0000000:7711 (далее – Объект № 2).

Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений,

обжалуются отказы Управления в представлении разрешений на строительство объектов капитального строительства, предусмотренных 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.

17.04.2023 заявитель обратился в Управление с заявлениями о выдаче разрешений на строительство Объекта № 1 и Объекта № 2.

21.04.2023 Управление по результатам рассмотрения заявлений выдало отказы в выдаче разрешения на строительство на Объект № 1 от 21.04.2023

№ 08.03-1.3-3740/23 (далее – Отказ № 1) и Объект № 2 от 21.04.2023

№ 08.03-1.3-3741/23 (далее – Отказ № 2).

В отношении Объекта № 1 и Объекта № 2 Управлением по результатам проверки представленных заявлений о выдаче разрешений на строительство

и документов установлены несоответствия проектируемых объектов требованиям к строительству.

Заявитель считает, что уполномоченный орган неправомерно предъявляет к застройщику, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации при выдаче разрешений на строительство в отношении

Объекта № 1 и Объекта № 2, так как при рассмотрении заявлений, заявителю было отказано в выдаче разрешения на строительство по иным основаниям,

не указанным в первоначальных отказах Управления от 10.02.2023

№ 08.03-1.3-1176/22, от 10.02.2023 № 08.03-1.3-1177/22, являвшихся предметом рассмотрения Комиссии ФАС России по делу № 04/10/18.1-112/2023.

Также заявитель сообщает, что основания отказа в выдаче разрешения на строительство указанные Управлением отношении Объектов № 1 и № 2 свидетельствует об иной (по сравнению с первой проверкой) оценке уполномоченным органом представленной застройщиком документации, и, следовательно, о предъявлении к застройщику, документами информации требований, не установленных федеральными законами,

иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

24.03.2023 ООО «СЗ «Строй-Ресурс» обратилось в ФАС России с жалобой 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> Закона о защите конкуренции.

В рамках рассмотрения жалобы от 24.03.2023 Комиссией ФАС России установлено, что 10.02.2023 Управлением по результатам рассмотрения заявлений были выданы отказы в выдаче разрешения на строительство в отношении Объектов № 1 и № 2 (соответственно: отказ от 10.02.2023 № 08.03-1.3-1176/23, отказ от 10.02.2023 № 08.03-1.3-1177/23).

В отказах в выдаче разрешений на строительство от 10.02.2023 Управлением указаны следующие замечания:

«Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.03.2022 № 241 на территории муниципального образования город Новороссийск приостановлена выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

- выдача уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории (далее – КРТ);

- выдача разрешений на реконструкцию существующих объектов капитального строительства жилого назначения без увеличения их этажности;

- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета.

Договор о КРТ, включающий рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307004:280, 23:47:0000000:7711

отсутствует.».

Решением от 11.04.2023 № 04/27476/23 жалоба ООО «СЗ «Строй-Ресурс» б/н б/д (от 24.03.2023 № 43667/23) на отказы Управления в выдаче разрешения на строительство в отношении Объектов № 1 и № 2 признана обоснованной.

На основании вышеизложенного, в рамках рассмотрения настоящей жалобы, Комиссией ФАС России установлено, что в решениях об отказе Управлением в выдаче разрешения на строительство от 10.02.2023 отсутствуют основания, послужившие основанием для повторного отказа заявителю

в выдаче разрешения на строительство на Объекты № 1 и № 2 от 21.04.2023

№ 08.03-1.3-3740/23 и от 21.04.2023 № 08.03-1.3-3741/23 соответственно.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных

и муниципальных услуг» органы, предоставляющие государственные услуги,

и органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе в приеме документов, необходимых для предоставления государственной или муниципальной услуги, либо в предоставлении государственной или муниципальной услуги.

Таким образом, Управление не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе в предоставлении муниципальной услуги.

Управлением доказательства, в части касающейся невозможности указания всех несоответствий проектной документации Объектов № 1 и № 2 требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории не представлены.

На основании изложенного, довод жалобы обоснован.

В рамках рассмотрения жалобы заявитель сообщил, что проектная документация, разработанная в отношении Объектов № 1 и № 2, соответствует градостроительному регламенту входящему в состав Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных

решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.12.2014 № 439 (далее - Градостроительный регламент, ПЗЗ), при этом ссылка Управления при повторном рассмотрении заявлений застройщика на несоответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента несостоятельна и основана на незаконной отмене ППТ.

1. Так, довод Отказа № 1 содержит следующее основание отказа:

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.

В нарушение положений части 1 статьи 48 ГрК РФ при проектировании частей объекта капитального строительства размещено за границами земельного участка, предоставленного застройщику в арендное пользование:

- 170 машино-мест в проектируемой многоуровневой автостоянке;

- площадки для стоянки автомобилей;

По данному пункту отказа заявитель сообщил, что возможность размещения площадок для стоянки автомобилей за пределами земельного участка прямо предусмотрена ППТ.

Кроме того, указанная отмена ППТ незаконна, поскольку органом местного самоуправления не соблюдены требования части 20 статьи 45 ГрК РФ, предусматривающие, что порядок внесения изменений в документацию по планировке территории, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации, не подлежащими применению, устанавливаются ГрК РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Комиссией ФАС России установлено, что ППТ отменен постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 16.11.2022 № 6779 в целях обеспечения реализации Генерального плана городского округа муниципального образования город Новороссийск, руководствуясь

статьями 8, 41, 1, 42, 43, 45, 46 ГрК РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131), Уставом муниципального

образования город Новороссийск, на основании предостережения прокуратуры.

На основании части 1 статьи 48 Закона № 131, муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

Как следует из обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2022), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 01.06.2022, часть 1 статьи 48 Закона № 131-ФЗ не исключает возможности судебного контроля принимаемых органами местного самоуправления решений, а сами решения об отмене ранее изданных муниципальных правовых актов не могут носить произвольный характер, должны быть законными и обоснованными.

Таким образом, орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее изданный им муниципальный правовой акт в случае несоответствия его требованиям законодательства. В свою очередь, отменяющий акт органа местного самоуправления должен соответствовать закону, то есть быть обоснованным и не нарушать законных прав граждан.

Вместе с тем, предостережение прокуратуры, указанное в вышеуказанном постановлении в рамках рассмотрения жалобы Управлением не представлено.

Согласно пояснениям Управления в соответствии с муниципальным контрактом от 26.11.2021 ООО «Научно-Исследовательский Институт Перспективного Градостроительства» (далее – ООО «НИИ ПГ») выполняет работы по подготовке проекта внесения изменений в генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск (далее – Проект).

Администрацией муниципального образования город Новороссийск в качестве исходных данных для разработки Проекта представлена ранее утвержденная документация по планировкам территории, в том числе вышеуказанный ППТ.

По результатам проведенного ООО «НИИ ПГ» анализа проектных решений ранее утвержденной документации по планировке территории муниципального образования город Новороссийск, расчетные показатели ППТ ориентировочной площадью 0,7 га в границах улиц Леженина – Черняховского – Корницкого в муниципальном образовании город Новороссийск не соответствуют нормативным требованиям,

действующим на дату утверждения проекта планировки, а именно:

- территория не обеспечена объектами социального назначения;
- расчет мест для парковки автомобилей выполнен в нарушении требований градостроительных регламентов ПЗЗ и местных нормативов градостроительного проектирования (по нормативам - 1 машино-мест на одну квартиру, по проекту – 0,75 машино-мест на одну квартиру).

Комиссией ФАС России установлено, что законодательно обязанность застройщика обеспечивать построенные микрорайоны социальной инфраструктурой на данный момент не урегулирована.

Таким образом, требование осуществить строительство объектов социального назначения является предъявлением к заявителю документов и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В то же время, в соответствии с Градостроительным регламентом, на дату выдачи застройщику градостроительного плана земельного участка 22.10.2019 (далее - ГПЗУ), установлено минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику, - 1 машино-место на одну квартиру.

При этом Заявителем доказательств подтверждающих соответствие ППТ Градостроительному регламенту в указанной части не представлено.

Кроме этого, в рамках рассмотрения жалобы, Управление сообщило, что основанием для отмены ППТ также послужило не соответствие ППТ нормативным требованиям, действующим на дату утверждения проекта планировки, а именно:

- минимальная численность проживающих не может быть меньше, чем количество жилых помещений;
- проект планировки разработан на 2 обособленных земельных участка, а не на элемент планировочной структуры.

Однако, Управлением не представлено доказательств подтверждающих, что в результатах проведенного ООО «НИИ ПГ» анализа проектных решений ранее утвержденной документации по планировке территории муниципального образования город Н о в о р о с с и й с к содержатся вышеуказанные несоответствия нормативным требованиям, а, следовательно, что данные требования

послужили основанием для отмены.

На основании изложенного, довод жалобы частично обоснован.

2. По второму доводу Отказа № 1 в выдаче разрешения на строительство Управление указало, что в нарушение градостроительных регламентов на дату выдачи градостроительного плана:

- высота здания: по проекту (раздел АР) - 75,970 м, по ПЗЗ - 75 м;
- высота этажа: по проекту имеются помещения с высотой этажа 3,03 м и более, по ПЗЗ - до 3 м.

В соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии

с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству).

Комиссией ФАС России установлено, что представленным Заявителем ГПЗУ, а также Градостроительным регламентом, действовавшим на дату выдачи ГПЗУ, предусмотрены предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, которые составляют:

- максимальная высота здания – 75 м;
- максимальная высота этажа – до 3 м.

Исходя из ПЗЗ, в состав которых входит Градостроительный регламент, высота здания, строения, сооружения – это расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

Вместе с тем, Заявитель пояснил, что высота здания в проектной документации рассчитывалась согласно пункту 7.7.76 Нормативов, где за предельную высоту здания принимают разность отметок низшего уровня отмотки или поверхности земли, примыкающей к зданию, и низа верхнего перекрытия или покрытия.

При этом, заявителем не представлены доказательства соответствия проектной документации требованиям, установленным Градостроительным регламентом на дату выдачи ГПЗУ.

В связи с чем, довод жалобы не обоснован.

3. Согласно пункту 3 Отказа № 1 в выдаче разрешения на строительство в нарушение пункта 2.8.1 и таблицы 18 Нормативов расчет численности населения в проектной документации произведен от показателя - «жилая площадь квартир», который противоречит показателю «общая площадь жилых помещений», при этом численность населения занижена более чем в 2 раза:

- по проекту - 300 чел. (8061,7 кв. м/27 кв. м);
- по Нормативам - 635 чел. (17122,0 кв. м/27 кв. м).

Комиссией ФАС России установлено, что данными Нормативами установлен лишь минимальный предел обеспеченности общей площадью жилого помещения на 1 человека.

В связи с чем данный параметр не является основанием для расчета численности населения.

Вместе с тем, согласно пояснениям Управления, минимальная численность проживающих не может быть меньше, чем количество жилых помещений (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»).

В то же время, Заявителем не представлены доказательства, подтверждающие предъявление не предусмотренных законодательством требований, в связи с чем довод жалобы не обоснован.

4. Согласно пункту 4 Отказа № 1 Управления в проектной документации плотность населения превышает установленную Генеральным планом городского округа муниципального образования город Новороссийск 150-450 чел./га (далее – Генеральный план) в зоне плотной - высокоплотной, жилой застройки:

- по проекту - 856 чел./га (300 чел./3503 кв. м):
- по Нормативам - 1812 чел./га (635 чел./3503 кв. м).

Управление также пояснило, что в Отказе № 1 плотность населения рассчитана, исходя из площади земельного участка, на котором планируется осуществить строительство Объекта № 1 - 3503 кв. м.

Согласно доводам заявителя, плотность населения необходимо рассчитывать исходя из площади территории, установленной отмененным ППТ - 8306 кв. м.

Комиссией ФАС России установлено, что в ГПЗУ, выданном застройщику, содержится выдержка из Генерального плана, где указано,

что при «типе жилья» - многоквартирные жилые дома, с «максимальной этажностью» - от 9 этажей, плотность населения микрорайона варьируется от 150-450 чел./га.

При этом, Заявителем не представлены доказательства, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям к строительству, в связи с чем довод жалобы не обоснован.

5. По доводам Отказа № 1 Управления не соблюдены расстояния от окон жилых домов до площадок дворового благоустройства, установленные пунктом 2.1.13 Нормативов. На схеме раздела ПЗУ расстояния не указаны, по произведенным измерениям в масштабе 1:500 составляют до:

- детских игровых (дошкольного возраста), по проекту – 10 м, по Нормативам - 12 м;

- для отдыха взрослого населения: по проекту - 8 м, по Нормативам – 10 м.;

  - для занятий физкультурой по проекту 8,5 м, по Нормативам - 10-40 м;

  - для хозяйственных целей: по проекту - 16,5 м, по Нормативам - 20 м.

Управлением иных пояснений по данному пункту отказа не представлено.

Заявитель в своих пояснениях сообщил, что в соответствии с проектной документацией расстояние от окон жилого дома (окон квартир, а не входного тамбура) до площадок составляет:

- детских игровых (дошкольного возраста) - 12 м;

- для отдыха взрослого населения - 10 м;

- для занятий физкультурой – не менее 6 м в соответствии с Экспертным заключением ОИ-4871 по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы, выданным 30.04.2021 органом инспекции ООО «Эксперт»;

- для хозяйственных целей: 16,5 м – для сушки белья (будет учтено

в рабочей документации), не менее 20 м – для мусороконтейнеров.

На основании пояснений заявителя Комиссия ФАС России пришла к выводу, что Заявитель не доказал соответствие проектной документации требованиям к строительству, установленным на дату выдачи ГПЗУ, в связи с чем довод жалобы не обоснован.

6. Пунктом 6 отказа № 1 Управление отказало застройщику по следующему основанию: занижен расчет размеров всех площадок дворового благоустройства, производимый в соответствии с таблицей 13 Нормативов (по проекту произведен из численности населения 300 чел., что противоречит Нормативам - 635 чел.).

Комиссией ФАС России установлено, что расчет площадок дворового благоустройства напрямую зависит от расчета численности населения указанной в пункте 3 Отказа № 1.

В связи с тем, что довод заявителя по пункту 3 Отказа № 1 признан Комиссией ФАС России необоснованным, в отношении пункта 6 Отказа № 1 довод жалобы также не обоснован.

7. В соответствии с пунктом 7 Отказа № 1 Управлением отказано по следующим основаниям: не соответствует требованиям таблицы 13 Нормативов (в проекте отсутствует расчет площадки для стоянки автомобилей, площадь которой не указана).

Комиссией ФАС России установлено, что расчет площадки для стоянки автомобилей напрямую зависит от расчета численности населения указанной в пункте 3 отказа.

В связи с тем, что довод заявителя по пункту 3 Отказа № 1 признан Комиссией ФАС России необоснованным, в отношении пункта 7 Отказа № 1 довод жалобы также не обоснован.

8. В соответствии с пунктом 8 Отказа № 1 Управление отказало застройщику по следующему основанию: растет необходимого количества открытых площадок (гостевых автостоянок) для парковки легковых автомобилей посетителей (п. 5.4.24 Нормативов) занижен в 2 раза:

- запроектировано 12 машино-мест от численности населения 300 чел. вместо 635 чел.;

- по нормативам требуемые 26 машино-мест;

- количество запроектированных машино-мест противоречат

Нормативам, дефицит составляет 312 машино-мест;

- в границах участка (согласно схемам графической части раздела АР) - 67 машино-мест;

- по Нормативам - 379 м/м.

На схемах графической части раздела ПЗУ (лист 2) количество парковочных мест в границах земельного участка (90 машино-мест) указано

не верно. В отсутствие ППТ расчет необходимого количества машино-мест

для рассматриваемого объекта необходимо осуществлять в соответствии

с Нормативами:

- для постоянного хранения - 1 машино-место на 1 квартиру;

- открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей - 40 машино-мест на 1000 жителей;

- коммерческие помещения 46 машино-мест на 100 работающих (административные помещения) и 35 машино-мест на 100 работающих (проектные организации).

Комиссией ФАС России установлено, что расчет необходимого количества открытых площадок (гостевых автостоянок) для парковки легковых автомобилей посетителей напрямую зависит от расчета численности населения, указанной в пункте 3 Отказа № 1.

В связи с тем, что довод заявителя по пункту 3 Отказа № 1 признан Комиссией ФАС России необоснованным, в отношении пункта 8 Отказа № 1 довод жалобы также не обоснован.

9. В соответствии с пунктом 9 Отказа № 1 Управлением отказано заявителю по следующему основанию: сроки действия предоставленных технических условий (далее - ТУ) на присоединение к электрическим сетям истекли: 15.01.2022 (ПАО «Россети-Кубань») и 16.12.2021 (ООО «Комэнерго»).

Комиссией ФАС России установлено, что в соответствии с описью приложенных к заявлению документов, заявителем были приложены новые ТУ на присоединение к электрическим сетям от 14.09.2022 № 11-01\2839-22, сроком на 2 года.

Управлением доказательств неполучения данного документа не представлено.

На основании изложенного довод жалобы обоснован.

10. В соответствии с пунктом 10 Отказа № 1 Управлением отказано заявителю по следующему основанию: срок действия предоставленных ТУ на отвод ливневых вод от земельного участка истек 24.01.2023.

Комиссией ФАС России установлено, что в соответствии с описью приложенных к заявлению документов заявителем были приложены ТУ от 09.03.2021 № 22-11-05\747 на отвод ливневых вод от земельного участка, сроком на 3 года с момента выдачи.

Управлением доказательств не получения данного документа не представлено.

На основании изложенного довод жалобы обоснован.

11. В соответствии с пунктом 11 Отказа № 1 Управление отказало застройщику по следующему основанию: в технико-экономических показателях объекта (раздел пояснительной записка, положительное заключение экспертизы) отсутствуют показатели, требуемые для внесения в форму разрешения на строительство, утвержденную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

высота архитектурная (м);

вместимость (чел.).

Заявитель в представленных пояснениях сообщил, что разделы проектной документации разработаны в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Предъявляемое требование отсутствует в вышеуказанном документе.

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.

Управлением доказательств, что данные сведения должны содержаться именно в технико-экономических показателях объекта в пояснительной записке, положительном заключении экспертизы, не представлены.

На основании изложенного, довод жалобы обоснован.

В отношении Отказа № 2 Управлением в результате проверки

представленных заявлений и документов, установлены следующие несоответствия проектируемого объекта требованиям к строительству:

«Многоэтажная автостоянка на 170 машино-мест, предусмотренная для обеспечения жилого комплекса «Бульвар Черняховского в г. Новороссийске», расположена за границами земельного участка, предоставленного в арендное пользование застройщику, и противоречит части 1 статьи 48 ГрК РФ.»

В рамках рассмотрения жалобы Управление сообщило, что многоэтажная автостоянка на 170 машино-мест, предусмотренная для обеспечения жилого комплекса «Бульвар Черняховского в г. Новороссийске», является взаимосвязанным объектом с жилым комплексом «Бульвар Черняховского» в городе Новороссийске, в связи с чем не может быть расположен на земельном участке с кадастровым номером: 23:47:0000000:7711.

Комиссией ФАС России установлено следующее.

В соответствии с заявлением на выдачу разрешения на строительство Объекта № 2 Заявителем планируется строительство вышеуказанной многоэтажной автостоянки на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0000000:7711.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером: 23:47:0000000:7711, принадлежит Заявителю на праве собственности 16.07.2021 от № 23:47:0000000:7711-23/261/2021-3.

Кроме этого, вместе с заявлением Заявитель представил в Управление следующую проектную документацию:

Пояснительная записка 0321/124-ПЗ;

Схема планировочной организации земельного участка 0321/124-ПЗУ;

Архитектурные решения 0321/124-АР;

Конструктивные и объемно-планировочные решения 0321/124-КР;

Система электроснабжения 0321/124-ЭЛ;

Система водоснабжения, система водоотведения 0321/124-ВК;

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети 0321/124-ОВ;

Сети связи 0321/124-СС;

Технологические решения 0321/124-ТХ;

Проект организации строительства 0321/124-ПОС;

Перечень мероприятий по охране окружающей среды 0321/124-ООС;

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности 0321/124-ПБ;

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов 0321/124-ОДИ;

Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборам учета используемых энергетических ресурсов 0321/124-ЭЭ.

Кроме этого, заявителем, в рамках рассмотрения жалобы, представлено положительное заключение негосударственной экспертизы на Объект № 2 от 29.03.2022.

Таким образом, Объект № 2 является самостоятельным объектом капитального строительства, проектируемым на отдельном земельном участке.

Управлением в Отказе № 2 не указаны несоответствия проектной документации Объекта № 2 требованиям к строительству, доказательств не представлено.

Таким образом, к заявителю требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а именно в отказе в выдаче разрешения на строительство довод жалобы обоснован.

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, частично 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.

2023-66731