

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-149/2023 по результатам рассмотрения жалобы
ИП <...> о нарушении порядка осуществления
мероприятий при реализации проекта по строительству объекта
капитального
строительства

19 марта 2023 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: <...>; при участии: представителя ИП <...> <...>, действующего на основании доверенности от 11.01.2023; представителя Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области <...>, действующего на основании доверенности от 31.01.2023, рассмотрев жалобу ИП <...> от 29.03.2023 № б/н (вх. от 30.03.2023 № 46657-ЭП/23) на действия (бездействие) Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области при осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального 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 ИП <...> (далее — Заявитель) от 29.03.2023 № б/н (вх. от 30.03.2023 № 46657-ЭП/23) на действия (бездействие) Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области (далее — Управление, Жалоба).

Согласно доводам Заявителя Управление неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к Заявителю, документам и информации, нарушен срок рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство.

В соответствии со статьей 18¹ Закона о защите конкуренции

антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты, действия (бездействие), в том числе органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), в том числе в части:

- нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;
- предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными 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 статье 5.2 ГрК РФ строительство объекта капитального строительства может включать в себя, в том числе мероприятие по выдаче разрешения на строительство.

Так, согласно представленным документам, Заявителем подано заявление на выдачу разрешения на строительство объекта капитального строительства – магазин по адресу: г. Тверь, Волоколамское шоссе, земельный участок (далее — з/у) с кадастровым номером: 69:40:0300159:4119 (далее – Объект).

Таким образом, Заявителем, являющимся субъектом градостроительных отношений, обжалуются акты, действия (бездействие) Управления, при осуществлении в отношении Заявителя мероприятия по выдаче разрешения на строительство, предусмотренного статьей 5.2 ГрК РФ, результатом которого является документ, предусмотренный пунктом 631 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 ГрК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490.

На основании изложенного Комиссия ФАС России рассматривает жалобу в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Жалобы Заявителем обжалуется предъявление требований к Заявителю, документам и информации, не установленных действующим законодательством Российской Федерации, при получении разрешения на строительство, нарушение установленного срока осуществления указанной процедуры.

Согласно пояснениям Управления, выданный отказ в выдаче разрешения на строительство от 21.03.2023 № 3261-AB (далее – Отказ), является законным и обоснованным в соответствии со статьей 51 ГрК РФ.

В части довода жалобы о нарушении срока выдачи разрешения на строительство Комиссией установлено следующее.

14.03.2023 ИП <...> направлено заявление о выдаче разрешения на строительство Объекта (далее — Заявление) путем подачи документов в Филиал ГАУ «МФЦ» № 1 г. Твери (далее — МФЦ).

Частью 131 подраздела 4 Административного регламента «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесений изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства в связи с продлением срока действия такого разрешения) в случае, когда выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации отнесена к компетенции органов местного самоуправления)», утвержденным приказом Главного управления архитектуры

и градостроительной деятельности от 25.05.2021 № 6-нп (далее – Административный регламент), предусмотрено, что максимальный срок передачи документов МФЦ в Управление - в уполномоченный орган составляет 1 рабочий день.

Согласно представленным материалам, пояснениям Управления, Заявление в Управление поступило 14.03.2023.

В соответствии с пунктом 3 части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Отказ Заявителем был получен 06.04.2023, с указанием даты — 21.03.2023.

Управлением не было представлено доказательств направления Заявителю Отказа в установленный срок, также Управлением был представлен снимок экрана с письмом об отправке Заявителю Отказа, исходя из которого дата направления Отказа — 06.04.2023.

Максимальный срок предоставления услуги – 21.03.2023.

06.04.2023 Управлением выдан Отказ. Таким образом, нарушение срока составило 17 рабочих дней.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

В части предъявления к Заявителю, документам и информации требований, не установленных действующим законодательством, Комиссией установлено следующее.

Согласно Отказу Управлением принято такое решение по причине отсутствия документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, и несоответствия планируемого к строительству Объекта капитального строительства требованиям к строительству, предусмотренным градостроительным и иным законодательством Российской Федерации, а именно:

1) в проектных решениях графической части на листе «Сводный план

инженерных сетей» раздела ПЗУ проектной документации предусмотрена прокладка подземной линии электропередачи, при этом отсутствует перенос сетей двух опор сети наружного освещения, предназначенных для Объекта на з/у с другим кадастровым номером, что противоречит выданным техническим условиям от 08.12.2023 № 20692235 (далее — технические условия № 1).

2) графическая часть проектного решения по устройству ливневой канализации на листе «Сводный план инженерных сетей» раздела ПЗУ проектной документации противоречит выданным техническим условиям МУП «ЖЭК» № 555 (далее — технические условия № 2), а именно: отсутствует проектируемая сеть ливневой канализации.

3) в комплекте предоставленных документов отсутствует правоустанавливающий документ, позволяющий осуществлять строительство подъездной дороги к Объекту, вместе с тем, использование части з/у под размещение подъездной дороги к Объекту не соответствует виду разрешенного использования, указанного в выписке ЕГРН.

1. По 1 доводу Отказа Заявитель указал, что технические условия № 1 не исключают возможность прокладки подземной линии электропередачи, обеспечение готовности к физическому присоединению осуществляется от распределительной коробки сетевой организации до вводного распределительного устройства через провод СИП (пп. 13.1 и 13.3 технических условий № 1). Прокладка кабеля электропередачи через такой провод допускается подземным способом, при этом перенос сетей двух опор сети наружного освещения не требуется.

Кроме того, Заявитель отмечает, что выполнение такого присоединения Объекта к сетям осуществляет сетевая организация, исходя из пункта 12.7 технических условий № 1.

Управлением представлены возражения, согласно которым раздел 1 «Пояснительная записка» должен содержать технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения с учетом прокладки кабеля электропередачи воздушным способом, предусмотренные статьей 52.1 ГК РФ, если функционирование объекта невозможно обеспечить без такого подключения.

Из представленных заявителем технических условий № 20692235 от 08.12.2021 для присоединения к электрическим сетям филиала ПАО «Россети-Центр»-«Тверьэнерго» усматривается, что проектирование и

строительство сетей электроснабжения осуществляется с устройством воздушной линии электропередач. Таким образом, для обеспечения объекта сетями электроснабжения проектными решениями необходимо предусмотреть перенос сетей двух опор сети наружного освещения, предназначенных для объекта (здания магазина) с участка на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0300159:4120.

Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту «б» пункта 10 и пункту 11 Положения о составе разделов проектной документации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, в составе текстовой части раздела проектной документации «Пояснительная записка» должны содержаться в полном объёме технические условия, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, 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.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, орган или организация, уполномоченные на выдачу разрешения на строительство объекта капитального строительства, осуществляют проверку соответствия проектной документации только требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, в

число которых согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ не входят требования технических условий.

Вместе с тем в соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 18 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее — Правила № 861), мероприятия по технологическому присоединению включают подготовку, выдачу сетевой организацией технических условий и их согласование с системным оператором, а также разработку сетевой организацией проектной документации согласно обязательствам, предусмотренными техническими условиями и разработку заявителем проектной документации в границах его земельного участка согласно обязательствам, предусмотренными техническими условиями и иные мероприятия, предусмотренные данным пунктом.

В целях дальнейшего заключения договора о подключении (технологического присоединения) объекта, планируемого к строительству, к сетям соответствующего вида сетевой организацией выдаются технические условия в соответствии со статьей 52.1 ГрК РФ. Вместе с тем порядок подключения к электрической энергии определен Правилами № 861.

С учетом вышеизложенного, утверждение технических условий и выдача акта об осуществлении технологического присоединения осуществляется сетевой организацией.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 861 акт об осуществлении технологического присоединения — документ, составленный по окончании процедуры технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям и подтверждающий технологическое присоединение в установленном порядке.

Исходя из пункта 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ, при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заявитель предоставляет акт о подключении (технологическом присоединении) к сетям в случае, если такое подключение объекта предусмотрено проектной документацией.

Вместе с тем в Отказе не указано на конкретное несоответствие проектной документации, представленной Заявителем, требованиям к строительству, а указано на несоответствие проектной документации техническим условиям № 1 в части способа прокладки линии электропередачи, осуществление которого, по мнению Управления, должно происходить воздушным способом с переносом двух опор сети наружного освещения.

Таким образом, требование Управления о необходимости предусмотреть перенос сетей двух опор сети наружного освещения с необходимостью прокладки линии электропередачи воздушным способом является предъявлением к Заявителю, 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, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

При рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России Управлением не было представлено доказательств необходимости переноса сетей двух опор сети наружного освещения и прокладки линии электропередачи воздушным способом.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

2. По 2 доводу, согласно пояснениям Заявителя, пунктом 2 технических условий № 2 предусмотрено, что сброс сточных вод будет производиться в существующий коллектор.

Управлением представлены возражения, согласно которым довод Заявителя о том, что ливневая канализация существующая не подтверждается отображением условными обозначениями на схеме «Сводного плана инженерных сетей» проектной документации.

Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, 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.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, орган или организация, уполномоченные на выдачу разрешения на строительство объекта капитального строительства, осуществляют проверку соответствия проектной документации только требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, в число которых согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ не входят требования технических условий.

Исходя из абзаца 8 пункта 2 общих положений Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 (далее — Правила 2130), технические условия подключения (технологического присоединения) к системе водоотведения – документ, выдаваемый исполнителем в целях архитектурно-строительного проектирования подключаемого объекта и заключения договора о подключении, содержащий информацию об имеющейся возможности подключения подключаемого объекта в пределах указанной в таком документе максимальной мощности (нагрузки) в точках присоединения в пределах указанного в таком документе срока, и являющийся обязательным приложением к договору о подключении.

В соответствии с частью 3 статьи 52.1 ГрК РФ, пунктом 16 Правил 2130 технические условия предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение семи рабочих дней. В случае отказа в предоставлении технических условий соответствующая организация обязана предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий.

С учетом вышеизложенного, утверждение технических условий и выдача акта об осуществлении технологического присоединения

осуществляется сетевой организацией.

Исходя из пункта 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ, при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заявитель предоставляет акт о подключении (технологическом присоединении) к сетям в случае, если такое подключение объекта предусмотрено проектной документацией.

Таким образом, требование о необходимости проектирования сети ливневой канализации Управлением является предъявлением к Заявителю, 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, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

При рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России Заявитель отметил, что пунктом 1, 2 технических условий № 2 сброс сточных вод будет осуществляться в существующую сеть, что подтверждается исходно-разрешительными документами: инженерно-топографическим планом, градостроительным планом земельного участка раздела 1 «Пояснительной записки» проектной документации. Доказательств обратного Управлением не представлено.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

3. По доводу 3 Отказа Заявитель указал, что строительство подъездной дороги не требуется, так как она существующая.

Заявителем было отмечено, что на спорной части з/у существует подъездная дорога, а также то, что наличие существующего проезда подтверждается на топографической карте раздела 1 «Пояснительной записки» проектной документации.

Управлением представлены пояснения, согласно которым в Отказе Управление ссылается не на фактическое отсутствие подъездной дороги, а на то, что вид разрешенного использования земельного участка «Многоквартирная жилая застройка» исходя из выписки ЕГРН, которая не предусматривает использование данного проезда к Объекту, а также на то, что право использования части з/у с размещенной на ней дорогой принадлежит собственникам многоквартирного дома.

Комиссией установлено следующее.

При рассмотрении Жалобы Заявителем был представлен договор аренды части з/у от 08.04.2022 (далее — договор аренды) и дополнительное соглашение к договору аренды от 27.02.2023, согласно которому ООО «Модус» обязуется передать часть з/у для прохода и проезда к Объекту.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 установлено,

что содержание видов разрешенного использования, перечисленных в классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе

размещение и эксплуатацию линейного объекта, если федеральным законом

не установлено иное.

Вместе с тем при рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России Управление подтвердило фактическое наличие подъездной дороги.

Таким образом, требование предоставления правоустанавливающего документа, позволяющего осуществить строительство подъездной дороги, является предъявлением к Заявителю, 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, предусмотренных статьей 5.2 ГрК РФ.

При это доказательств невозможности Заявителю использовать часть з/у для прохода и проезда к объекту, планируемому к строительству, представлено не было.

Учитывая изложенное, довод жалобы обоснован.

Кроме того, согласно Отказу при принятии решения по выдаче разрешения на строительство Заявителю Управлением было отмечено повреждение записи с электронного носителя (CD-iv), а именно: листы с 3 по 7 раздела 1 проектной документации повреждены.

Заявителем к комплекту документов при подачи Заявления была приложена проектная документация на Объект, находящаяся на электронном носителе (CD-iv).

Вместе с тем Заявителем не представлено доказательств подачи проектной документации на электронном носителе (CD-iv) без повреждения материалов, записанных на носителе.

Таким образом, при рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России было принято решение признать довод Жалобы, в части повреждения электронного носителя (CD-iv) необоснованным.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...> на акты и (или) действия (бездействие) Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности, выразившиеся в нарушении сроков выдачи разрешения на строительство объекта и предъявления к Заявителю, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, при выдаче разрешения на строительство при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, частично обоснованной.
2. Выдать предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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.