

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 59-07-18.1/17

31 августа 2017 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского 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:

Председателя		
Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов		
Комиссии:	<...>	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы ООО «РА НЕО» (далее – Заявитель, общество) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа (далее – Администрация),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в предъявлении требований осуществить процедуры, не включенные в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства при отказе в выдаче разрешения на строительство трансформаторной подстанции на земельном участке, расположенном по адресу:

г. Миасс, в районе ул. Попова (далее – Объект капитального строительства).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

27.07.2017 Общество обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче

разрешения на строительство Объекта капитального строительства.

07.08.2017 Администрацией в адрес Общества направлен отказ в выдаче разрешения на строительство.

При этом, проектная документация возвращена Администрацией Заявителю.

10.08.2017 Общество повторно обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства, при этом ответ Администрации в установленный срок Заявителем не был получен.

Кроме того, по мнению Заявителя, основания отказа Администрации в выдаче Обществу разрешения на строительство Объекта капитального строительства, градостроительным законодательством не предусмотрены.

При этом, все документы, необходимые для принятия уполномоченным органом решения о выдаче разрешения на строительство, в том числе градостроительный план земельного участка, Обществом представлены.

Кроме того, электрические и иные охранные зоны в проекте отражены, водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение Объекта капитального строительства, проектной документацией не предусмотрено. Соответственно требование Администрации о предоставлении указанных документов и сведений незаконно возлагает на Общество обязанность, не предусмотренную исчерпывающим Градостроительным кодексом Российской Федерации перечнем документов.

Администрацией представлены письменные пояснения (исх. 4020/17 от 22.08.2017) и на заседании Комиссии указано следующее.

07.08.2017 года Администрацией подготовлен и предоставлен Обществу отказ в выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства.

Согласно нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ №14278тм-т1, утвержденным Минтопэнерго России от 20.05.1994, площадь земельного участка, отводимого для подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630 кВ, должна быть не более 50 кв. м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:34:0400010:3609 составляет 3460 кв.м, что более на 3410 кв.м и противоречит принципам рационального использования земельных участков.

Кроме того, Обществом не выполнены требования градостроительного плана земельного участка № RU74308000-2172 от 30.01.2017 «До начала проектирования уточнить местоположение инженерных коммуникаций. Для инженерных коммуникаций предусмотреть охранные зоны в соответствии с нормами, либо перенос сетей из пятна застройки». Также не представлены технические условия на подключение к сетям инженерно-технического снабжения.

Пунктом 2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что в целях строительства объекта капитального

строительства застройщик к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагает документы, в том числе, градостроительный план земельного участка.

Соответственно, наличие градостроительного плана на земельный участок, на котором предполагается строительство объекта капитального строительства (его реконструкция), является необходимым документом при получении разрешения на строительство.

В градостроительном плане земельного участка (стр.2) от 30.01.2017 установлена обязанность застройщика до начала проектирования уточнить ситуацию по инженерным коммуникациям, проложенным по участку. Для инженерных коммуникаций предусмотреть охранные зоны, либо перенос сетей из пятна застройки. Привязки до существующих и строящихся зданий и сооружений смежных участков определить проектом в соответствии с действующими нормами.

Заявителем документы, подтверждающие выполнение данных требований градостроительного плана земельного участка от 30.01.2017, в Администрацию не представлены.

Изучив представленные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с правилами пункта 2 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Процедуры, связанные с осуществлением строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 Кв включены в исчерпывающий перечень процедур, утвержденных Постановлением

Правительства РФ от 27.12.2016 № 1504 (далее - Перечень).

Пунктом 53 Перечня предусмотрена процедура предоставления разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](#) названной статьи), 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), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предусмотрен исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство в орган местного самоуправления.

В соответствии с частью 10 статьи ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в [части 7](#) названной статьи документов.

Согласно части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства 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, 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 случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Частью 13 статьи 51 ГрК РФ установлено, что уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных [частями 7](#) и [9](#) названной статьи, 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.

ООО «РА НЕО» на основании договора передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 23.09.2015 является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 74:34:0400010:3609, площадью 3460 кв.м, расположенного по адресу: г. Миасс, в районе ул. Попова, с разрешенным использованием – для проектирования и строительства трансформаторной подстанции, сроком до 30.09.2017.

27.07.2017 ООО «РА НЕО» обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства.

Администрацией в адрес Общества направлен отказ в выдаче разрешения на строительство исх. № 3238/1.1 от 07.08.2017, в котором указано следующее.

В соответствии с Нормами отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ. № 14278ТМ-Т1, утвержденных Минтопэнерго России от 20 мая 1994 года (далее - Нормы отвода земель) площадь земельного участка должна быть не более 50 кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:34:0400010:3609 составляет 3460 кв.м.

Кроме того, не выполнены требования градостроительного плана земельного участка № RU74308000-2172 от 30.01.2017 «До начала проектирования уточнить местоположение инженерных коммуникаций. Для инженерных коммуникаций предусмотреть охранные зоны в соответствии с нормами, либо перенос сетей из пятна застройки». Также не представлены технические условия на подключение к сетям инженерно-технического снабжения.

Согласно указанному ответу Администрации ООО «РА НЕО» отказано в выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства, в связи с несоответствием представленных документов требованиям действующего законодательства, а также градостроительному плану земельного участка, что не соответствует части 13 статьи 51 ГрК РФ.

10.08.2017 ООО «РА НЕО» обратилось повторно в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства.

Администрацией в адрес Общества направлен отказ в выдаче разрешения на строительство исх. № 3440/1.1 от 21.08.2017.

Из содержания ответов (исх. № 3238/1.1 от 07.08.2017, исх. № 3440/1.1 от 21.08.2017) следует, что Администрацией в рамках осуществления процедуры по выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства требуется

выполнение процедур, которые не включены в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 Кв, а именно:

- уточнить местоположение инженерных коммуникаций;
- для инженерных коммуникаций предусмотреть охранные зоны в соответствии с нормами, либо перенести сети из пятна застройки;
- предоставить технические условия на подключение к сетям инженерно-технического снабжения;
- предоставить заключенный договор на технологическое присоединение к электрическим сетям.

Вместе с тем, в рамках осуществления процедуры получения разрешения на строительство не предусмотрено предоставление технических условий на подключение к сетям инженерно-технического снабжения, уточнение местоположения инженерных коммуникаций, предоставление договора на технологическое присоединение к электрическим сетям.

Фактически Администрацией на Общество возлагается обязанность предоставить документы и сведения, и соответственно осуществить процедуры, не предусмотренные исчерпывающим перечнем процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 Кв.

Кроме того, довод Администрации о том, что в соответствии с Нормами отвода земель площадь земельного участка должна быть не более 50 кв.м, не может быть признан обоснованным, поскольку в соответствии с пунктом 1.1 Норм отвода нормы устанавливают ширину полос земель и площади земельных участков, предоставляемых для электрических сетей напряжением 0,38 – 750 кВ, в состав которых входят воздушные и кабельные линии электропередачи, трансформаторные подстанции, переключательные, распределительные и секционирующие пункты.

Постановлением Администрации от 30.09.2014 № 5945 ООО «НАО» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 74:34:0400010:3609, общей площадью 3460 кв.м, в районе ул. Попова, г. Миасс для проектирования и строительства трансформаторной подстанции.

Соответственно Нормы отвода земель не могут применяться при выдаче разрешения на строительство трансформаторной подстанции, поскольку указанный земельный участок предоставлен в пользование Постановлением Администрации от 30.09.2014 № 5945.

Также, довод Администрации о том, что Обществом не представлены технические условия на подключение к сетям инженерно-технического снабжения, а также заключенный с МУП «Городская управляющая компания» договор на технологическое присоединение к электрическим сетям, что не соответствует [подпункту «д» пункта 3 части 7 статьи 51](#) ГК РФ и является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство, не может быть признан обоснованным, в связи со следующим.

Согласно [подпункту «д» пункта 3 части 7 статьи 51](#) ГрК РФ застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченный на его выдачу орган с приложением сведений об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Как следует из пункта 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства объекта капитального строительства застройщику необходимо предоставить определенные материалы из проектной документации.

Вместе с тем, указания на необходимость предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического снабжения, а также договора на технологическое присоединение к электрическим сетям [пункт 3 части 7 статьи 51](#) ГрК РФ, не содержит. Соответственно, Администрацией фактически требуется предоставление документов для выдачи разрешения на строительства Объекта капитального строительства, не предусмотренных исчерпывающим перечнем документов к заявлению.

Как следует из пояснений Администрации в проектной документации отсутствуют точки мест присоединения (технологического присоединения). Однако в решении об отказе в выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства указанное основание отказа, отсутствует.

Таким образом, Администрацией, в нарушение части 10 статьи 51 ГрК РФ в решении об отказе в выдаче разрешения на строительство Объекта капитального строительства (исх. № № 3238/1.1 от 07.08.2017, исх. № 3440/1.1 от 21.08.2017) установлены требования о возложении процедур, не включённых в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 Кв.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «РА НЕО» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Миасского городского округа при принятии решений об отказе в выдаче разрешения на строительство Объектов капитального строительства нарушения части 10 статьи 51 ГрК РФ.
3. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Администрации Миасского городского округа предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка действующего законодательства, в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 Кв.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России

материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе № 59-07-18.1/17 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка действующего законодательства

31. августа 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председатель	<...>	-	заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
Члены	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 59-07-18.1/17 от 31.08.2017 по жалобе ООО «РА НЕО» на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа (далее – Администрация)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок **до 15 сентября 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушения процедуры в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 Кв, а именно:

1.1. принять решение об отмене уведомлений об отказе в выдаче разрешения на строительство трансформаторной подстанции на земельном участке, расположенном по адресу: г. Миасс, в районе ул. Попова (далее – Объект капитального строительства) путем отзыва писем (исх. № 3238/1.1 от 07.08.2017, исх. № 3440/1.1 от 21.08.2017) и повторного рассмотрения заявлений о выдаче разрешения на строительство Объектов капитального строительства (вх. № 12104 от 27.07.2017, вх. № 12962 от 10.08.2017) с учетом частей 10 и 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

1.2. информирования ООО «Ра НЕО» об отзыве писем (исх. № 3238/1.1 от 07.08.2017, исх. № 3440/1.1 от 21.08.2017), повторном рассмотрении соответствующих заявлений о выдаче разрешения на строительство Объектов капитального строительства (вх. № 12104 от 27.07.2017, вх. № 12962 от 10.08.2017) и принятом по результатам рассмотрения заявлений решения.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 22 сентября 2017 года** с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих отзыв писем и повторное рассмотрение заявлений, указанных в пункте 1.1 настоящего предписания; документы, подтверждающие принятое по результатам рассмотрения заявлений решение о выдаче разрешения на строительство Объектов капитально строительства либо отказе в выдаче указанного разрешения с указанием причин отказа, предусмотренных частью 13 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с приложением документов, подтверждающих направление ответа заявителю).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.