

РЕШЕНИЕ

по делу № 018/10/18.1-575/2023

17 августа 2023 года г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон) в составе:

председатель Комиссии: <...> – руководитель управления;

<...> – начальник отдела контроля закупок,

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, кворум соблюден,

рассмотрев жалобу ООО «Моя История Специализированный застройщик» на действия Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР (далее - Министерство), выразившиеся в отказе выдачи разрешения на строительство объекта «Жилой комплекс «Новый», расположенный по ул. Новая Восьмая в октябрьском районе г. Ижевск, Дом 1»,

на заседании Комиссии 10.08.2023 в присутствии:

представителя Министерства: <...> (доверенность от 09.08.2023 №26),

представителей ООО «Моя История Специализированный застройщик» (далее – Заявитель): <...>, <...>, <...> (доверенность от 08.08.2023 б/н),

на заседании Комиссии 17.08.2023 в присутствии:

представителя Министерства: <...> (доверенность от 15.08.2023 №27), <...> (доверенность от 09.08.2023 №26),

представителей ООО «Моя История Специализированный застройщик» (далее – Заявитель): <...> (доверенность от 16.08.2023 б/н), <...>, Русинова Р.В., <...> (доверенность от 08.08.2023 б/н),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба (вх.№5671/23 от 02.08.2023, исх.№б/н от 02.08.2023) ООО «Моя История Специализированный застройщик» на действия Министерства выразившиеся в неправомерном отказе выдачи разрешения на строительство объекта «Жилой комплекс «Новый», расположенный по ул. Новая Восьмая в октябрьском районе г. Ижевск, Дом 1».

В соответствии с пп. «в» п. 2 ч. 1 ст. 18.1 Закона 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 органа или организации, 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (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 части незаконного отказа в приеме документов, заявлений.

В силу ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 №250-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» рассмотрение в соответствии с п. 2 и 3 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 органа или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов и организаций, 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 ч. 2 ст. 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), допускается по истечении шести месяцев со дня вступления в силу акта Правительства Российской Федерации, утвердившего исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 №2490 «Об утверждении 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, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Перечень, утв. Постановлением Правительства РФ №2490)

Предоставление разрешения на строительство закреплено в разделе 4 Перечня, утв. Постановлением Правительства РФ №2490.

Удмуртское УФАС России, рассмотрев жалобу и приложенную к ней документы, в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, признало их достаточными для принятия жалобы к рассмотрению.

На заседании комиссии представители Заявителя доводы жалобы поддержали в полном объеме.

Представители Министерства указали, что с доводами жалобы не согласны, полагают решение об отказе в выдаче разрешения на строительство законным, при этом указав, что основание для отказа в выдаче разрешения поименованное в пункте 1 (относительно несоответствия площади проектируемого комплекса) указано ошибочно.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу, документы, предоставленные сторонами, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела пришла к следующим выводам.

Согласно ч. 3 ст. 2 Закона Удмуртской Республики от 28.11.2014 №69-РЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики» и Положению о порядке осуществления уполномоченным исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики отдельных переопределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденному постановлением Правительства Удмуртской Республики от 05.02.2018 №22, Министерство является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики на принятие решений о выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории города Ижевска и Завьяловского района, а также проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ, за исключением случая, предусмотренного ч. 3.3 ст. 49 ГрК РФ, и линейных объектов.

В целях осуществления функций по выдаче разрешительной документации приказом Министерства от 30 апреля 2019 года № 01-09/204 (в ред. приказа Министерства 18.05.2020 № 01-09/212) утвержден Административный регламент Министерства по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешения на строительство при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования, проектная документация которых подлежит экспертизе (за исключением линейных объектов)» (далее – Административный регламент).

В силу ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, п. 37 Административного регламента основанием для предоставления государственной услуги является поступившее в Министерство соответствующее заявление с приложением предусмотренных документов.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 ч. 1.1 ст. 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 разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

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

В силу ч. 4 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных ч.ч. 5 - 6 ст. 51 ГрК РФ и другими федеральными законами.

В соответствии с ч. 7 ст. 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченный орган власти на выдачу разрешений на строительство в соответствии с ч.ч. 4 - 6 ст. 51 ГрК РФ. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) 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 ч. 1.1 ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ, если иное не установлено частью 7.3 настоящей статьи;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты

проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с ч. 15 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4) положительное заключение экспертизы проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ), в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном ч. 12.1 ст. 48 Градостроительного кодекса), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 3.4 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ;

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений

требованиям, указанным в ч. 3.8 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с настоящим Кодексом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с ч. 3.8 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ;

4.3) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в ч. 3.9 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, предоставленное органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения в соответствии с ч. 3.9 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ;

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

5.1) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в случае, если такое согласование предусмотрено ст. 40.1 Градостроительного кодекса РФ;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в п. 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома, согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

10) копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации).

Согласно ч. 7.1 ст. 51 ГрК РФ документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в п. 1 - 5, 7, 9 и 10 ч. 7 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абз. первом ч. 7 ст. 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.

В соответствии с ч. 7.2 ст. 51 ГрК РФ документы, указанные в п. 1, 3 и 4 ч. 7 ст. 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 ч. 10 ст. 51 ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в ч. 7 ст. 51 ГрК РФ.

В силу ч. 11 ст. 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного ч. 11.1 настоящей статьи:

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

2) проводят 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 (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке 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. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации 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.

В соответствии с ч. 13 ст. 51 ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, к которым отнесены: несоответствие документов, предусмотренных ч. 7 ст. 51 ГрК РФ; несоответствие предоставленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Согласно п. 59 Административного регламента основаниями для отказа в предоставлении под услуги «Выдача разрешения на строительство» являются, в частности:

- несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Перечень оснований отказа в выдаче разрешения на строительство расширительному толкованию не подлежит.

Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что Обществом 06.07.2023 в

адрес Министерства было подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства: «ЖК «Новый», расположенный по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г. Ижевска. ДОМ 1».

Министерство рассмотрев указанное заявление, приняло решение об отказе в предоставлении государственной услуги №07-03/13-128 от 12.07.2023 на основании ч. 13 ст. 51 ГрК РФ по следующим основаниям:

1) несоответствие представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленных для получения разрешения на строительство градостроительных планов земельных участков от 30.08.2022 №РФ-18-3-26-0-00-2022-0719, от 24.10.2022 №РФ-18-3-26-0-00-2022-0853, выданных Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Ижевска (ГПЗУ); Так, согласно разделу 1 ППТ определено, что на территории предусмотрено строительство жилого комплекса из двух домов в 18 этажей, вместе с тем как представленным проектом предусмотрено строительство 17-ти этажного жилого дома. Также указано на несоответствие площади проектируемого комплекса;

2) несоответствие разрешенному использованию земельного участка.

Рассмотрев указанные причины отказа в выдаче разрешения на строительство, антимонопольный орган находит их несоответствующими законодательству в сфере градостроительной деятельности по следующим основаниям.

1.1. Несоответствие этажности проектируемых МКД Проекту планировки территории.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), 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, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 9 статьи 1 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства относятся к градостроительным регламентам, определяющим правовой режим земельных участков (ч. 1 ст. 36 ГрК РФ).

В соответствии с п. 3 ч. 2 и п. 2 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ предусмотрено, что градостроительные регламенты устанавливаются Правилами землепользования и застройки, в них, в том числе, должны быть указаны предельные параметры разрешенного строительства в отношении земельных участков и объектов капитального строительства в пределах соответствующей территориальной зоны.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства включают предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Ижевска, утвержденных решением Городской думы г. Ижевска от 27.11.2007 г. № 344 «Об утверждении правил землепользования и застройки г. Ижевска» определено, что градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Таким образом, предельное количество этажей и высотность планируемых к строительству (реконструкции) зданий, строений, сооружений относятся к предельным параметрам разрешенного строительства, которые устанавливаются градостроительными регламентами применительно к вопросам градостроительного зонирования, подлежащим регулированию Правилами землепользования и застройки, и не могут регулироваться документацией по планировке территории.

В соответствии с ч. 1 и 4 ст. 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории, видами которой являются проект планировки территории и проект межевания территории, осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В силу ч. 1 ст. 42 ГрК РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Согласно ч. 2 ст. 42 ГрК РФ проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Исходя из ч. 3 ст. 42 ГрК РФ основная часть проекта планировки территории включает в себя, в том числе:

- чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития

социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Согласно Разделу 1 «Характеристика объекта градостроительной деятельности» проекта планировки территорий, утвержденного постановлением Администрации г. Ижевска от 10.02.2006 года №44 (далее – ППТ) определено, что на территории не освоенной капитальными домами в северо-западной части микрорайона, предусматривается строительство жилого комплекса из двух домов в 18 этажей.»

При этом п. 1 ч. 3 ст. 42 ГрК РФ не предполагает обозначение на чертежах предельных параметров, в том числе высотности (этажности), поскольку чертеж определяет исключительно границы различных зон и возможного размещения объектов капитального строительства.

Кроме того, Приказом Минстроя России от 25.04.2017 №741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» (далее – Приказ №741/пр) установлены порядок составления и обязательные требования к градостроительному плану земельного участка, в частности п. 2.3, п. 42, п. 47 указывается предельное количество этажей зданий и (или) максимальная высота зданий, строений, сооружений в метрах.

Принимая во внимание, что по смыслу приведенных норм градостроительного законодательства проект планировки не содержит градостроительных регламентов и не устанавливает предельных параметров разрешенного строительства для целей их применения застройщиками, а лишь определяет параметры развития элементов планировочной структуры, учитывая, что доказательств нарушения требований градостроительных регламентов отказ Министерства не содержит, а ГПЗУ содержит информацию о наличии проекта планировки территории, а также о параметрах возможной высоты жилой застройки в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Ижевска, утвержденными решением Городской думы г. Ижевска от 27.11.2007 № 344 (далее – ПЗЗ). Таким образом, в ГПЗУ указываются именно предельные параметры, предписываемые утвержденными правилами землепользования и застройки.

При этом, ст. 12 ПЗЗ установлен перечень предельных параметров земельных участков, разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении параметра высоты зданий и сооружений указано «предельная высота зданий и сооружений».

Исходя из изложенного, ППТ разрабатывается в соответствии с ПЗЗ, и любые значения перечня, указанного в п. 1 ст. 12 ПЗЗ, в проектах планировки территории являются предельными, что согласуется со ст. 38 ГрК РФ.

Комиссия на основании предоставленных документов установила, что разрешение на строительство испрашивалось на участках с кадастровыми номерами 18:26:010355:107, 18:26:010355:225.

В соответствии с Генеральным планом г. Ижевска в редакции Постановления Правительства Удмуртской Республики от 06.02.2023 №70 указанные участки расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами *9 этажей и выше*.

На основании Распоряжения Правительства УР от 12.05.2021 №452-р «О внесении

изменений в проект планировки северной части микрорайона №17 жилого района Север в Октябрьском районе, утвержденный постановлением Администрации г. Ижевска от 10.02.2006 №44 «Об утверждении проекта планировки северной части микрорайона №17 жилого района Север в Октябрьском районе» в отношении указанных участков была определена структура застройки и предельные параметры объектов.

Так, документацией по строительству объекта капитального строительства установлено, что на вышеуказанных участках допустимо использовать как основной вид разрешенного использования жилые дома 4-8 этажей, жилые дома 9-17 этажей, так и условно-разрешенный – 18 этажей и выше.

Проектной документацией объекта предусмотрено размещение 5-ти секционного 17-ти этажного многоквартирного жилого дома с подвалом, чердаком и крышной котельной на газообразном топливе.

Таким образом, учитывая изложенные положения градостроительного законодательства проектная документация содержит значение этажности дома, которая входит в предельное значение, установленное ГПЗУ, следовательно, ГПЗУ содержит информацию о наличии проекта планировки территории, а также о параметрах возможной этажности, предусматривающей строительство объекта до 18 этажей, в том числе 17-ти этажного дома, ввиду чего, отказ Министерства по указанному основанию является неправомерным.

Более того, Комиссией учтено, что ранее, 10.05.2023 приказом № 01-09/283 Министерства было отказано Заявителю в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования: «Постоянное проживание - многоквартирные дома 18 этажей и выше» в отношении испрашиваемых застройщиком земельных участков в кадастровых кварталах 18:26:010355, 18:26:010026. То есть, фактически, Министерство ставит застройщика в ситуацию невозможности осуществления деятельности, поскольку сначала отказывает в возможности получения разрешения на условно разрешенный вид использования «... МКД 18 этажей и выше», а затем отказывает в выдаче разрешения на строительство 17-ти этажного МКД, мотивируя необходимостью проектирования 18-ти этажного дома.

Кроме этого, Комиссией принят во внимание тот факт, что ранее при схожем содержании ППТ, Министерством было выдано разрешение на строительство другому застройщику (ООО «АСПЭК-Домстрой»), что свидетельствует о неравном подходе Министерства к вопросу рассмотрения заявлений хозяйствующих субъектов о выдаче разрешения на строительство.

1.2. Несоответствие проектируемых площадей объектов условиям ППТ.

В уведомлении об отказе по предоставлению государственной услуги по первому основанию Министерством указано на несоответствие проектируемых площадей комплекса из двух домов, который должен составлять 60 555 кв. м. согласно проекту планировки территории, вместе с тем документацией представлена общая площадь объектов 79 718,13 кв. м.

Комиссия антимонопольного органа оценив предоставленные документы установила следующее.

Согласно ч. 1 ст. 19 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Так, при расчете общей площади проектируемых жилых домов следует использовать показатели жилой площади.

Согласно проектной документации на объект капитального строительства (в том числе данная информация содержится в положительном заключении негосударственной экспертизы ООО «Экспертный центр в строительстве» на основании договора от 29.05.2023 №228) общая площадь квартир (жилых помещений) составляет: $24\ 324,5 + 32\ 667,6 = 56\ 992,1$ кв.м.

В соответствии с проектом планировки территории (стр. 3) предполагаемый проектируемый новый жилой фонд составит ориентировочно 60 555 кв. м общей площади квартир.

Таким образом, указанная совокупная площадь жилого фонда в проектной документации не противоречит указанному значению в проекте планировки территорий.

Указание Министерства на несоответствие указанных значений основано на неверном расчете показателей значений, взятых из расчета совокупной площади двух объектов, включая нежилой, что является неверным, поскольку общая площадь жилых зданий проектом планировки не устанавливалась.

С учетом изложенного, отказ Министерства по несоответствию площади двух домов является неправомерным.

2. Несоответствие разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с ч. 7 ст. 51 ГрК РФ для выдачи разрешения на строительство застройщик подает заявление с приложением правоустанавливающих документов 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.

Заявитель подал заявление в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 18:26:010355:107, имеющий вид разрешенного использования «Постоянное и временное проживание. Постоянное проживание. Многоквартирные жилые дома (Ж1 Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности (5-9 этажей и выше)», и 18:26:010355:225 «земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест (зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности 9 этажей и выше (Ж1)».

Вместе с тем, уведомлением об отказе в выдаче разрешения на строительство указано, что проектом строительства МКД предусмотрено использование в целях благоустройства земельных участков с кадастровыми номерами: 18:26:010355:37, 18:26:010355:222, 18:26:010355:223, которые имеют виды разрешенного использования, не предусматривающие строительство многоквартирных жилых домов.

Так, примечание №2 классификатора видов разрешенного использования, утв. Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.202 №П/0412, установлено содержание всех видов разрешенного использования в классификаторе – допускает без отдельного указания размещения объектов благоустройства.

На основании договора аренды земельного участка от 01.03.2023, заключенного между ИП Горвиц М.Н и ООО «Моя История Специализированный застройщик» земельные участки 18:26:010355:37, 18:26:010355:222 предназначены для размещения элементов благоустройства, а участок 18:26:010355:223 предусматривает размещение газораспределительной подстанции.

Таким образом, на земельные участки с кадастровыми номерами 18:26:010355:37, 18:26:010355:222, 18:26:010355:223 заявление о выдаче разрешения на строительство Заявителем не подавалось как и не предусматривалось строительство объекта капитального строительства, следовательно, основание для отказа в уведомлении об отказе принято в нарушение ч. 13 ст. 51 ГрК РФ, п. 59 Административного регламента.

Таким образом, учитывая незаконность отказа выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства действия Министерства нарушают ч. 13 ст. 51 ГрК РФ, п. 59 Административного регламента, в связи с чем жалоба является обоснованной.

По результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая выявленные нарушения, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания, направленного на устранение нарушений порядка осуществления процедур в сфере строительства объектов капитального строительства, выявленных в ходе рассмотрения жалобы.

При этом Комиссия отмечает, что поскольку действия Министерства в части необоснованного отказа выдачи разрешения на строительство фактически создают необоснованное препятствование осуществлению деятельности ООО «Мой дом Специализированный застройщик», являются дискриминационными по отношению к данному застройщику, что подтверждается выдачей Министерством разрешения на строительство другому застройщику (ООО «АСПЭК-Домстрой») и, как следствие, имеют признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции материалы дела подлежат передачи в отдел антимонопольного контроля для дальнейшего анализа. Руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения

договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ООО «Моя История Специализированный застройщик» на действия Министерства, связанные с отказом выдачи разрешения на строительство объекта «Жилой комплекс «Новый», расположенный по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г. Ижевск, Дом 1», обоснованной.
2. Признать действия Министерства, связанные с отказом выдачи разрешения на строительство объекта «Жилой комплекс «Новый», расположенный по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г. Ижевск, Дом 1», нарушающими ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.
3. Выдать Министерству обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение нарушений порядка осуществления процедур в сфере строительства объектов капитального строительства, выявленных в ходе рассмотрения жалобы, путем пересмотра заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства.
4. Передать материалы настоящего дела в отдел антимонопольного контроля Удмуртского УФАС России для оценки действий Министерства на предмет соблюдения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении в отношении виновного должностного лица Министерства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев в Арбитражный суд Удмуртской Республики.