

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-151/2021

**по результатам рассмотрения жалобы
ООО «Специализированный застройщик РКП»**

**о нарушении порядка осуществления процедур, включенных
в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства**

09.06.2021 г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей (далее — комиссия ФАС России), в составе: <...>, при участии представителя ООО «Специализированный застройщик РКП» — <...>, являющегося генеральным директором указанного общества на основании приказа № 1-03/2021, представителя Администрации городского округа Химки Московской области (далее также — Администрация) — <...>., действующего на основании доверенности от 20.01.2021 № 04, рассмотрев жалобу ООО «Специализированный застройщик РКП» (вх. № 85647-ИП/21 от 25.05.2021) на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации городского округа Химки Московской области, адрес: Московская ул., д. 15, г. Химки, Московская область, 141402, при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик РКП», процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах 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 ООО «Специализированный застройщик РКП» (вх. № 85647-ИП/21 от 25.05.2021) на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации городского округа Химки Московской области при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик РКП» процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно доводам заявителя, Администрация городского округа Химки

Московской области неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при осуществлении процедуры «Выдача разрешения на вырубку зеленых насаждений — порубочного билета».

Представитель Администрации с доводами жалобы не согласился, указав, что при рассмотрении заявления ООО «Специализированный застройщик РКП» от 17.05.2021 о выдаче порубочного билета Администрация действовала в соответствии с действующим законодательством.

Согласно подпункту «г» пункта 2 части 1 статьи 18¹ 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, 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 предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ООО «Специализированный застройщик РКП» обжалуются действия Администрации при осуществлении в отношении заявителя процедуры, предусмотренной пунктом 131 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 (далее — исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства), в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частью 21 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции предусмотрены случаи прекращения рассмотрения жалобы:

- наличие вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения в обжалуемых актах и (или) действиях (бездействиях) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и

(или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей;

- антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей;
- акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа были обжалованы в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Учитывая изложенное, основания для прекращения рассмотрения жалобы отсутствуют. Жалоба может быть рассмотрена в порядке, предусмотренном статьей 18¹ Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя ООО «Специализированный застройщик РКП», Администрации, комиссия ФАС России установила следующее.

15.02.2021 ООО «Специализированный застройщик РКП» в Администрацию было подано заявление № P001-5854970326-42792835 о предоставлении муниципальной услуги «Выдача разрешения на вырубку зеленых насаждений — порубочного билета» (далее — порубочный билет).

11.03.2021 Администрация в адрес ООО «Специализированный застройщик РКП» направила уведомление № 3 об отказе в предоставлении порубочного билета на основании пункта 13.1.4. Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на вырубку зеленых насаждений — порубочного билета» Администрацией городского округа Химки Московской области, утвержденного постановлением Администрации городского округа Химки от 22.09.2017 № 940 (далее — Регламент), а именно: «Предоставление документов, необходимых для предоставления Муниципальной услуги, не соответствующих требованиям, установленным правовыми актами Российской Федерации, правовыми актами Московской области, настоящим Административным регламентом». Описание нарушения: «Предоставленный дендроплан не совмещен с стройгенпланом, а выполнен на топографическом плане земельного участка».

15.03.2021 ООО «Специализированный застройщик РКП» после устранения обстоятельств, послуживших основанием для отказа в предоставлении порубочного билета, в Администрацию было подано повторное заявление № P001-5854970326-43577364 о предоставлении порубочного билета.

08.04.2021 Администрация в адрес ООО «Специализированный застройщик РКП» направила уведомление № 7 об отказе в предоставлении порубочного билета на основании пункта 13.1.2. Регламента, а именно: «Установление в ходе выездного осмотра отсутствия целесообразности в вырубке зеленых насаждений». Описание нарушения: «Не все зеленые насаждения расположенные на участке мешают производству работ так как не входят зону строительства зданий».

13.04.2021 ООО «Специализированный застройщик РКП» в Администрацию было

подано заявление № P001-5854970326-44523827 о предоставлении порубочного билета с приложением необходимых документов. При этом ООО «Специализированный застройщик РКП» в том числе приложило строительно-техническую экспертизу о характеристике состояния деревьев, по результатам которой установлено, что все деревья на земельном участке с кадастровым номером: 50:10:0060211:59 поражены короедом.

17.05.2021 Администрация в адрес ООО «Специализированный застройщик РКП» направила уведомление № 9 об отказе в предоставлении порубочного билета на основании пункта 13.1.2. Регламента, а именно: «Установление в ходе выездного осмотра отсутствия целесообразности в вырубке зеленых насаждений». Описание нарушения: «Не все зеленые насаждения расположенные на участке мешают производству работ так как не входят зону строительства зданий».

В соответствии с исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства законодательством субъекта Российской Федерации может быть предусмотрена выдача порубочного билета.

Услуга по выдаче порубочного билета включена в Перечень типовых государственных и муниципальных услуг, предоставляемых исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, государственными учреждениями субъектов Российской Федерации и муниципальными учреждениями, а также органами местного самоуправления, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 18.09.2019 № 2113-р (пункт 197. Выдача разрешений на право рубки зеленых насаждений).

Согласно пункту 10.2. Регламента в случае обращения за получением порубочного билета предоставляются следующие документы:

- дендроплан;
- перечетная ведомость;
- копии разделов проектной документации (в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций и отсутствия проектной документации в ИСОГД Московской области).

Согласно пункту 13.1 Регламента основаниями для отказа в предоставлении порубочного билета является, в том числе установление в ходе выездного осмотра отсутствия целесообразности в вырубке зеленых насаждений.

В соответствии с пунктом 1.3.3. Приказа Госстроя Российской Федерации от 15.12.1999 № 153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации» (далее — Приказ № 153) дендроплан и перечетная ведомость на вырубаемые и пересаживаемые деревья и кустарники выполняются на стройгенплане.

На стройгенплан наносятся все деревья и кустарники, которые попадают под пятно застройки и по трассам инженерных сетей и нуждаются в удалении, при этом проектной организацией определяется, исходя из возраста и состояния насаждений, возможность их пересадки или необходимость рубки.

Все эти данные записываются в перечетную ведомость.

На основе дендроплана и перечетной ведомости строительная организация помечает деревья, предназначенные к вырубке и пересадке.

Таким образом, дендроплан — особый вид изысканий, при которых объектом исследований становятся зеленые насаждения. На план наносят все зелёные насаждения и будущие постройки. С помощью условных обозначений все деревья, кустарники и газоны делятся на те, что нужно вырубить, пересадить, сохранить в процессе строительства.

При этом, в соответствии с подпунктом 1.2.1 пункта 1.2. Регламента вырубка, пересадка зеленых насаждений также осуществляется в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства, сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с утвержденной проектной документацией.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2.1. Положения о защите зеленых насаждений и о порядке вырубке древесно-кустарниковой растительности на территории городского округа Химки Московской области, утвержденного Решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 28.01.2015 № 01/6 (далее — Положение), вырубка зеленых насаждений также может быть разрешена при реализации проекта, предусмотренного градостроительной документацией, утвержденного в установленном порядке.

Пункт 11 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) определяет градостроительный план земельного участка в качестве одного из оснований подготовки проектной документации объектов капитального строительства.

Проектная документация, в частности, схема планировочной организации земельного участка, выполняется в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка (подпункт 2 пункта статьи 48 ГрК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка подготавливает, регистрирует и выдает заявителю орган местного самоуправления.

При этом, градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с документацией по планировке территории (приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр), утверждаемой органом местного самоуправления.

Таким образом, проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительным планом земельного участка, утверждаемым органом местного самоуправления в соответствии с документацией по планировке территории, также утверждаемой органом местного самоуправления.

Проектная документация проходит экспертизу на соответствие действующему законодательству и, в случае получения положительного заключения, утверждается застройщиком.

Как следует из пояснений заявителя ООО «Специализированный застройщик РКП» на основании договора купли-продажи от 12.08.2020 № Б/Н приобрело земельный

участок с кадастровым номером 50:10:0060211:59, принадлежащий ранее ПК «ЖСК Сходня-15».

29.05.2019 проектная документация и результаты инженерных изысканий получили положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ЦЭР Консалт» № 50-2-1-3-012684-2019, после чего проектная документация была утверждена ПК «ЖСК Сходня-15» (исх. № 01/5-19 от 29.05.2019).

03.06.2019 проектная документация загружена в ИСОГД Московской области (№ ИСОГД-22-00019837).

В соответствии с ГрК РФ проектная документация, утвержденная застройщиком, направляется в уполномоченный орган для получения разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проекту планировки территории и проекту межевания территории.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные органы на выдачу разрешений на строительство 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, допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату выдачи разрешения на строительство, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и принимают решение о выдаче разрешения на строительство, либо отказывают в выдаче разрешения.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией.

19.08.2019 ПК «ЖСК Сходня-15» получено Разрешение на строительство № RU50-10-14092-2019 объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Фрунзе, № 30, 30-а, 30-б. Кадастровый номер земельного участка 50:10:0060211:59».

В составе проектной документации ПК «ЖСК Сходня-15» присутствует раздел «Схема планировочной организации земельного участка» (далее — СПОЗУ). Согласно СПОЗУ вся территория в границах земельного участка с кадастровым номером 50:10:0060211:59 используется для благоустройства территории, организации проезда транспорта (в том числе специального), организации парковочных мест.

На основании утвержденной ПК «ЖСК Сходня-15» проектной документации, в

частности раздела СПОЗУ, были разработаны и предоставлены в Администрацию для получения порубочного билета, дендроплан и перечетная ведомость, предусматривающие вырубку всех зеленых насаждений на рассматриваемом земельном участке.

Кроме того, уже ООО «Специализированный застройщик РКП» были разработаны и предоставлены в Администрацию для получения порубочного билета новые, дендроплан и перечетная ведомость, предусматривающие вырубку всех зеленых насаждений на рассматриваемом земельном участке.

При этом Администрацией в адрес ООО «Специализированный застройщик РКП» были направлены уведомления об отказе в предоставлении порубочного билета на основании подпункта 13.1.2. пункта 13.1. Регламента без указания конкретных причин и обстоятельств, послуживших выдаче таки отказов, а также без материалов, подготовленных в ходе проведения выездного осмотра (уведомления № 7, № 9).

В ходе рассмотрения жалобы ФАС России у Администрации была запрошена следующая информация: материалы, подготовленные в ходе выездного осмотра, проведенного в рамках рассмотрения заявлений от 15.03.2021 № P001-5854970326-43577364, от 13.04.2021 № P001-5854970326-44523827, направленных в Администрацию ООО «Специализированный застройщик РКП»; письменные пояснения об отсутствии целесообразности вырубки конкретных зеленых насаждений по заявлениям от 15.03.2021 № P001-5854970326-43577364, от 13.04.2021 № P001-5854970326-44523827, направленным в Администрацию ООО «Специализированный застройщик РКП».

При этом указанная информация Администрацией представлена не была.

Письмом ФАС России от 04.06.2021 № 04/46016/21 направлен запрос в Администрацию о представлении вышеуказанной информации.

На указанный запрос Администрацией направлены письменные пояснения в ФАС России письмом от 09.06.2021 (вх. № 96130-ЭП/21 от 09.06.2021).

Как следует из пояснений 07.04.2021 в ходе выездного визуального осмотра земельного участка было установлено отсутствие целесообразности в вырубке зеленых насаждений, а именно тех деревьев, которые не входят в пятно застройки в соответствии с представленным ООО «Специализированный застройщик РКП» дендропланом, деревья под номерами 9, 13, 18, 19, 24, 26, 27, 29, 31, 45, 46, 48, 49, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 86, 87, 88, 91, 95 находятся на удалении не препятствующему застройке, в связи с чем не подлежат вырубке.

При этом документов, подтверждающих отсутствие целесообразности вырубки зеленых насаждений, составленных по результатам проведенного Администрацией осмотра в ФАС России представлено не было.

Вместе с тем заявителем был получен отказ, в котором не уточнено вырубку каких именно зеленых насаждений не целесообразна, а также отсутствует мотивированное обоснование нецелесообразности вырубки конкретных зеленых насаждений.

Кроме того, 30.06.2020 Администрацией по результатам комиссии обследования

зеленых насаждений, состоявшейся 30.06.2020, в адрес ПК «ЖСК Сходня-15» был направлен компенсационный расчет причинения вреда зеленым насаждениям в размере 1361539 рублей. 06.07.2020 — на третий рабочий день — ПК «ЖСК Сходня-15» произведена оплата компенсационной стоимости причинения вреда зеленым насаждениям в размере 1361539 рублей. В подтверждении оплаты заявителем представлено платежное поручение от 06.07.2020 № 114.

Таким образом, обязательства заявителя по компенсации подлежащих вырубке деревьев перед Администрацией выполнены в полном объеме.

Одновременно с этим, в соответствии с пунктом 1.4 Регламента вырубка зеленых насаждений без порубочного билета на территории городского округа Химки Московской области не допускается, соответственно строительство без порубочного билета на рассматриваемом земельном участке не допускается.

Таким образом, застройщик не может начать строительство в соответствии с полученным разрешением на строительство.

Вместе с тем разрешение на строительство дает застройщику право строительства объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, разработанной в соответствии с градостроительным планом земельного участка, утверждаемым органом местного самоуправления в соответствии с документацией по планировке территории, также утверждаемой органом местного самоуправления.

Таким образом, решение органов местного самоуправления при предоставлении порубочного билета не может блокировать строительство объектов капитального строительства в соответствии с выданным разрешением на строительство.

При этом в соответствии с подпунктом 3 пункта 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 осуществления действий, в том числе согласований, необходимых для получения государственных и муниципальных услуг и связанных с обращением в иные государственные органы, органы местного самоуправления, организации.

Таким образом, бремя доказывания целесообразности вырубки конкретного зеленого насаждения не может быть возложено на заявителя.

В свою очередь, фактически отказом Администрации в предоставлении порубочного билета бремя доказывания целесообразности вырубки возложено на застройщика, тем самым к заявителю предъявлены требования, не предусмотренные законодательством.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия ФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Специализированный застройщик РКП» (вх. № 85647-ИП/21 от 25.05.2021) на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления — Администрации городского округа Химки при осуществлении в отношении ООО «Специализированный застройщик РКП» процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, обоснованной.
2. Выдать уполномоченному органу местного самоуправления — Администрации городского округа Химки Московской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Решение может быть обжаловано в течение 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.