

РЕШЕНИЕ

№ 04/10/18.1-349/2023 по результатам рассмотрения жалобы ИП Андреева С.В. о нарушении порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

14 июля 2023 г. г. Москва

Комиссия по рассмотрению жалоб в отношении уполномоченных органов

в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей, в составе: заместителя председателя Комиссии <...>; членов Комиссии: <...>; <...>; <...>;

при участии: представителя ИП Андреева С.В. <...>, 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 Андреева С.В. от б/д № б/н (вх. от 26.06.2023 № 96092/23) 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 Андреева С.В. (далее — Заявитель) от б/д № б/н (вх. от 26.06.2023 № 96092/23) 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 при принятии

решения
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 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 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.

Согласно пояснениям Управления, выданный отказ в выдаче разрешения на строительство от 19.05.2023 № 4875-AB (далее – Отказ), является законным и обоснованным в соответствии со статьей 51 ГрК РФ.

Согласно Отказу Управлением принято такое решение по причине отсутствия документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, а именно: в сведениях выписки Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) отсутствует информация о регистрации, представленного в комплекте документов, дополнительного соглашения от 27.02.2023 (далее — Дополнительное соглашение) к договору аренды от 08.04.2022 части земельного участка с кадастровым номером 69:40:0300159:1696.

Согласно пояснениям Заявителя Управлением неправомерно предъявляются требования к Дополнительному соглашению, так как в решении об отказе в выдаче разрешения на строительство от 21.03.2023 № 3261 данное основание отказа не содержалось.

Комиссией ФАС России при рассмотрении Жалобы было установлено следующее.

Исходя из смысла пункта «г» части 4 статьи 7 Закона № 210-ФЗ, Управление не вправе требовать от Заявителя представления документов и информации, отсутствие и (или) недостоверность которых не указывались при первоначальном отказе, за исключением, в том

числе, случая выявления документально подтвержденного факта (признаков) ошибочного или противоправного действия (бездействия) должностного лица органа, предоставляющего государственную услугу при первоначальном отказе в приеме документов, о чем в письменном виде

за подписью руководителя органа уведомляется заявитель, а также приносятся извинения за доставленные неудобства.

Вместе с тем при принятии решения о выдаче разрешения на строительство Управлением было отмечено следующее: исходя из схемы планировочной организации земельного участка Раздела 2 Проектной документации земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:4119, планируемый под размещение Объекта, не имеет въезда на земли общего пользования.

Управлением также указано, что в соответствии с графической частью Проектной документации проезд к объекту, планируемому к строительству, будет реализован через земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:1696, что подтверждается на схеме условными обозначениями, а именно: «существующий асфальтовый проезд».

Вместе с тем в комплекте документов при подаче заявления на выдачу разрешения на строительство Заявителем было представлено Дополнительное соглашение к договору аренды от 08.04.2022 части земельного участка с кадастровым номером 69:40:0300159:1696.

Управлением посредством межведомственного электронного взаимодействия была запрошена выписка на земельный участок, с целью установления правомерности осуществления подъезда через него к земельному участку с кадастровым номером: 69:40:0300159:4119.

По результатам запроса Управлением было установлено, что Дополнительное соглашение не зарегистрировано в ЕГРН.

Заявителем были представлены возражения, согласно которым из выписки

на земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:4119, на котором предполагается строительство Объекта, следует, что для данного земельного участка обеспечен доступ, в части подъезда, посредством земельного участка с кадастровым номером: 69:40:0300159:4120.

Заявитель в своих пояснениях указал, что также право проезда на

земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:4119, на котором предполагается строительство Объекта, предоставлено договором аренды от 08.04.2022 части земельного участка с кадастровым номером 69:40:0300159:1696 и Дополнительного соглашения.

Управлением было отмечено несоответствие обоснования схемы транспортной коммуникации в схеме планировочной организации земельного участка Раздела 2 Проектной документации, а именно: в текстовой части подъезда

к планируемому к строительству Объекту будет осуществляться с Волоколамского шоссе, вместе с тем условные обозначения на графической части Проектной документации не содержат корректные обозначения проезда через земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:4120.

Так, исходя из пояснений Управления, пункт 3.1 ГОСТ 21.204-2020 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта», утвержденный

Приказом Росстандарта от 18.08.2020 № 500-ст (далее — ГОСТ), содержит утвержденные условные графические обозначения и упрощенные изображения, установленные настоящим ГОСТ, в части обозначений проектируемых зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, транспортных устройств, элементов озеленения и благоустройства.

Как поясняет Управление, при указании существующего проезда Заявителем некорректно было выбрано условное обозначение «существующее асфальтовое покрытие проездов», с которого Заявителем планируется подъезд к Объекту через земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:4120.

По мнению Заявителя, Положением о составе разделов проектной документации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (далее — Положение № 87) не установлено требование обозначения осуществления транспортного проезда к объекту, планируемому к строительству.

При этом существующие проезды («существующее асфальтовое покрытие») в Проектной документации графически обозначены.

Комиссией ФАС России установлено, в соответствии с подпунктом «л» пункта 12 Положения № 87 Раздел 2 «Схема планировочной организации

земельного участка» содержит обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Вместе с тем в соответствии с подпунктом «м» пункта 12 Положения № 87 Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» в графической части схема планировочной организации земельного участка содержит,

в том числе указание на существующие и проектируемые подъезды и подходы

к объектам капитального строительства, а также к существующим и проектируемым сетям инженерно-технического обеспечения.

Как следует из документов и сведений сторон, представленных при рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России, проезд к планируемому

к строительству Объекту, будет реализован через земельный участок с кадастровым номером 69:40:0300159:1696.

В соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ заявитель, направляя заявление

о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешения

на строительство орган, прилагает в том числе: правоустанавливающий документ

на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута,

решение об установлении публичного сервитута, а также схему 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

частью 1.1 статьи 57.3 ГрК РФ, если иное не установлено частью 7.3 статьи

51 ГрК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации

от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее — ГК РФ) в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Вместе с тем, согласно пункту 2 статьи 164 ГК РФ,

сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

Так, Дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее использование части земельного участка для прохода и проезда к Объекту, изменяют условия зарегистрированной сделки и, соответственно, должны подлежать государственной регистрации.

При рассмотрении Заявителем была представлена выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером: 69:40:0300159:1696, исходя из которой Дополнительное соглашение зарегистрировано 26.05.2023, то есть после выдачи Отказа.

Таким образом, Заявителем не доказано предъявление требований к Заявителю, документам и информации, не установленных действующим законодательством Российской Федерации, при получении разрешения на строительство.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Андреева С.В. на акты и (или) действия (бездействие) Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности, выразившиеся в 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, необоснованной.

2. Предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России <...>

Члены Комиссии ФАС России <...>

<...><...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.