

Заявитель:

ООО «Специализированный
Застройщик» «Еврострой»

Уполномоченный орган:

Комитет государственного
строительного надзора и
государственной экспертизы
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-2496/2022

07 сентября 2022 года

г. Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа от 26.08.2022 № 18/22 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры
торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 29.08.2022 представителей сторон по
доверенностям:

от Заявителя – ООО «Специализированный Застройщик» «Еврострой» (далее –
Заявитель): ;

в отсутствие представителя Уполномоченного органа – Комитета государственного
строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
(далее – Уполномоченный орган), извещенного о дате и месте заседания
надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии 07.09.2022 представителей сторон по
доверенностям:

от Заявителя: ,

от Уполномоченного органа: ,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Специализированный Застройщик» «Еврострой» (вх. № 867-ЭП/22 от 18.08.2022) на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры получения разрешения на строительство объекта – многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1302014:920, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная (далее – разрешение на строительство),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба ООО «Специализированный Застройщик» «Еврострой» (вх. № 867-ЭП/22 от 18.08.2022) на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры получения разрешения на строительство.

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

Уведомлением № 314/22 от 23.08.2022 Ленинградским УФАС России жалоба ООО «Специализированный Застройщик» «Еврострой» принята к рассмотрению.

Уведомлением № 504/22 от 30.08.2022 Ленинградским УФАС России продлен срок принятия решения по жалобе ООО «Специализированный Застройщик» «Еврострой».

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Уполномоченного органа по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок проведения мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ст. 5.2, 51) (далее – ГрК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации».

Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3 – 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – ПП РФ № 2490), Административным регламентом предоставления комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной услуги по выдаче разрешений на строительство, утвержденным приказом комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 18.04.2019 № 5 (далее – Административный регламент).

1. В доводах жалобы Заявитель указывает, что Уполномоченным органом неправомерно отказано Заявителю в выдаче разрешения на строительство.

Комиссия установила, что 02.06.2022 Уполномоченным органом принято решение об отказе в выдаче разрешения на строительство по следующим основаниям:

- Не обеспечено требуемое количество машино-мест (в проектной документации отсутствует расчет машино-мест; размещение недостающего количества машино-мест за границами земельного участка с кадастровым номером 47:07:1302014:920 не обосновано сведениями о правоустанавливающих документах). Данное основание обусловлено следующим.

- Несоответствие представленной ООО «СЗ «Еврострой» проектной документации требованиям проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Южным шоссе, Армянским переулком, проспектом Гоголя и Всеволожским проспектом в г. Всеволожске, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26.12.2013 № 1242 в части: границ земельного участка; размещения объектов инженерной инфраструктуры.

- Не обеспечены объекты благоустройства придомовой (дворовой) территории многоквартирного жилого дома.

- В приказе об утверждении проектной документации от 06.05.2022, представленной ООО «СЗ «Еврострой» в технико-экономических показателях Объекта в части объема 1 этапа строительства Объекта указано значение 10877 куб. м., что отличается от указанного показателя Объекта в проектной документации - 10500 куб.м.

Представитель организатора торгов пояснил следующее:

«02.06.2022 решением комитета в выдаче разрешения на строительство ООО «СЗ «Еврострой» было отказано в связи с тем, что представленная проектная документация не соответствовала требованиям к строительству, установленным на дату выдачи градостроительного плана земельного участка № РФ-47-4-04-1-01-2020-0468, а именно:

1) Не обеспечено требуемое количество машино-мест (в проектной документации отсутствует расчет машино-мест; размещение недостающего количества машино-мест за границами земельного участка с кадастровым номером 47:07:1302014:920

не обосновано сведениями о правоустанавливающих документах). Данное основание обусловлено следующим.

Согласно статье 45 Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (применительно к территории города Всеволожска и посёлка Ковалёво), утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» от 26.03.2013 года № 16» (далее - ПЗЗ) должен выполняться расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка.

Согласно представленной ООО «СЗ «Еврострой» проектной документации (далее - ПД) Объекта (Раздел 2 Тома 2 лист 19 ИА) вопреки отраженному в пункте 2.3 градостроительного плана земельного участка от 13.10.2020 № РФ-47-4-04-1-01-2020-0468 обществом проведен расчет минимального количества парковочных мест, а не машино-мест.

В соответствии с п. 21 ст. 1 ГрК РФ парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

2) В представленной ООО «СЗ «Еврострой» проектной документации Объекта (Лист 1 Проекта планировки территории - чертеж межевания территории) несоответствие границ земельного участка с кадастровым номером 47:07:1302014:920 требованиям проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Южным шоссе, Армянским переулком, проспектом Гоголя и Всеволожским проспектом в г. Всеволожске, утвержденным постановлением администрации МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26.12.2013 № 1242, а именно: земельный участок с кадастровым номером 47:07:1302014:920 по границам и конфигурации не соответствует границам участка N 6 определенным проектом межевания территории.

В отступление от проекта планировки территории и проекта межевания территории в представленной обществом утвержденной проектной документации отсутствуют «объекты инженерной инфраструктуры» (на схеме планировочной организации земельного участка наличие данных объектов не отражено).

Объектами инженерной инфраструктуры являются объекты, обеспечивающие объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, централизованными системами водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, телефонизации и связи.

3) Не обеспечены объекты благоустройства придомовой (дворовой) территории многоквартирного жилого дома.

Пунктом 2.6.10 местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 (далее - МНТП) установлена минимальная обеспеченность объектами благоустройства придомовой (дворовой) территории многоквартирных жилых домов:

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0,7 кв. м/чел.

Площадки для отдыха взрослого населения 0,1 кв. м/чел.

Площадки для занятий физкультурой 2,0 кв. м/чел.

Площадки для хозяйственных целей 0,2 кв. м/чел.

Площадки для выгула собак

0,1 кв. м/чел.

Открытые наземные стоянки (парковки) легкового автотранспорта 8,75 кв. м/чел.

Озелененные территории 3,5 кв. м/чел.

Отсутствие в проектной документации (в схеме планировочной организации земельного участка) локаций (мест) для обеспечения объектами благоустройства придомовой территории многоквартирного дома не соответствует ограничениям, установленным МНТП.

4) Проектная документация, а также изменения, внесенные в нее в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ, утверждаются застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации, за исключением случаев, предусмотренных частями 15.2 и 15.3 данной статьи.

В нарушение указанной нормы в приказе об утверждении проектной документации от 06.05.2022, представленной ООО «СЗ «Еврострой» в технико-экономических показателях Объекта в части объема 1 этапа строительства Объекта указано значение 10877 куб. м., что отличается от указанного показателя Объекта в проектной документации - 10500 куб.м.

Вместе с тем, Заявитель доказательств того, что отказ в выдаче разрешения на строительство по указанным основаниям является необоснованным, не представил, в связи с чем Комиссия приходит к выводу о необоснованности данных доводов.

2. Также в доводах жалобы Заявитель указывает, что Уполномоченный орган запрашивает документы, 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 при реализации проекта по строительству.

Комиссия установила, что согласно ч. 7 ст. 51 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос". К указанному заявлению прилагаются следующие документы и сведения:

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 частью 1.1 статьи 57.3 настоящего Кодекса, 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 частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса 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 пункте 1 части 5 статьи 49 настоящего Кодекса), 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 частью 12.1 статьи 48 настоящего Кодекса), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 настоящего Кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 настоящего Кодекса;

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 настоящего Кодекса, 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 частью 3.8 статьи 49 настоящего Кодекса;

4.3) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 настоящего Кодекса, предоставленное органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения в соответствии с частью 3.9 статьи 49 настоящего Кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 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;

7) уникальный номер записи об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в государственном реестре юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

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. 13 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» отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей 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, 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), 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. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 7.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство. В случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является также поступившее от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, заключение о несоответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. В случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства планируются на территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство также является отсутствие документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом

Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерации или субъектом Российской Федерации).

Также Комиссия установила, что одним из оснований отказа в выдаче разрешения на строительство, указанным Уполномоченным органом является отсутствие соглашения с Администрацией Всеволожского муниципального района Ленинградской области в части объектов социальной инфраструктуры для планируемой к строительству жилой застройки.

Вместе с тем, данное соглашение не входит в перечень документов, указанных в ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, которые необходимо прикладывать к заявлению о выдаче разрешения на строительство.

Уполномоченный орган на заседании Комиссии также пояснил, что требование о заключении соглашения с органом местного самоуправления в части объектов социальной инфраструктуры для планируемой к строительству жилой застройки не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что в нарушение требований ч. 13 ст. 51 ГрК РФ, Уполномоченный орган отказал в выдаче разрешения на строительство ввиду отсутствия документов, не предусмотренных ч. 7 ст. 51 ШрК РФ.

При этом, как было указано выше, необоснованность прочих оснований отказа о выдаче разрешения на строительство Заявителем доказана не была, ввиду изложенного Комиссия не находит оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Специализированный Застройщик» «Еврострой» (вх. № 867-ЭП/22 от 18.08.2022) на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры получения разрешения на строительство – **необоснованной**;
2. Признать в действиях Уполномоченного органа нарушение ч. 13 ст. 51 ГрК РФ;
3. Не выдавать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного

производства.