РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-889/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

30 марта 2022г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на акты и (или) действия уполномоченного органа при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя ООО Специализированный застройщик «Южно-региональная строительная компания» и представителя Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар (далее – Уполномоченный орган), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, п. Пригородный, литер 1, 2, 3, 4» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0419025:416,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Уполномоченного органа при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта «Многоэтажный жилой

комплекс со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, п. Пригородный, литер 1, 2, 3, 4» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0419025:416.

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 30.03.2022 г. в 10:00.

Заявитель считает, что Уполномоченный орган неправомерно отказал в выдаче разрешения на строительство, просит признать действия Уполномоченного органа незаконными и выдать предписание об устранении нарушения порядка мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Уполномоченный орган возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов 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:

а) нарушения установленных сроков осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству;

б) предъявления требования осуществить мероприятия при реализации проекта по строительству, 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 при реализации проекта по строительству;

в) незаконного отказа в приеме документов, заявлений;

г) 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 осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ООО Специализированный застройщик «Южно-региональная строительная компания» обжалуются действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар при осуществлении в отношении данного юридического лица процедуры, в соответствии с пунктом 59 раздела 3 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014г. № 403, 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.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (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 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. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктом 3.7 Положения о Департаменте архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением Городской думы г. Краснодар от 21.12.2006г. № 17 п.26, Департамент в соответствии с основными задачами, в пределах своих полномочий осуществляет подготовку и выдает по установленным формам разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и разрешения на ввод их в эксплуатацию на территории муниципального образования г. Краснодар.

22.02.2022г. Заявитель посредством филиала ГАУ КК «МФЦ КК» обратился в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар с заявлением о выдачи разрешения на строительство объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу:

г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, п. Пригородный, литер 1, 2, 3, 4» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0419025:416.

05.03.2022г. Заявителю отказано в выдаче разрешения на строительство.

Согласно письму Уполномоченного органа от 05.03.2022г. № 29/3161-1, в рамках осуществления муниципального контроля в ходе проведения визуальной фиксации использования земельных участков управлением муниципального контроля администрации муниципального образования г. Краснодар установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0419025:416 расположены четыре объекта капитального строительства (стадия возведения – фундамент).

23.04.2021г. администрацией муниципального образования г. Краснодар в Арбитражный суд Краснодарского края предъявлен иск к Заявителю о сносе самовольной постройки.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 26.04.2021г. по делу № А32-18442/2021 приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста и запрета регистрационных действий в отношении спорных объектов и земельного участка.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.01.2022г. делу № А32-18442/2021 (резолютивная часть объявлена 17.01.2022г.) администрации Краснодарского края в удовлетворении искового заявления о сносе самовольной постройки отказано.

Указанное решение обжалуется в порядке апелляционного производства. Вместе с тем, на момент рассмотрения настоящей жалобы, постановление по апелляционной жалобе администрации муниципального образования г. Краснодар не принято.

Кроме того, процедура выдачи разрешения на строительство не предполагает совершение каких-либо регистрационных действий, а также изменения сведений о спорном земельном участке, содержащихся в ЕГРН.

Выдача разрешения на строительство является самостоятельной обособленной процедурой, рассмотрение Пятнадцатым арбитражным апелляционным судом апелляционной жалобы администрации муниципального образования г. Краснодар не препятствует выдаче разрешения на строительство.

Наличие судебного спора не является основанием для отказа в осуществлении мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Кроме того, согласно пояснениям организатора торгов, помимо обстоятельств, изложенных в письме от 05.03.2022г. № 29/3161-1, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является отсутствие проекта организации работ по сносу объектов капитального строительства.

Согласно акту исследования внесудебной строительно-технической экспертизы от 12.05.2021г. на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0419025:416 отсутствуют объекты капитального строительства.

Согласно подпункту «г» пункта 3 части 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса проектной документации, в том числе 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.

Согласно части 1 статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, снос объекта капитального строительства

осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления.

Вместе с тем, в отношении спорного объекта не установлено необходимость сноса объектов капитального строительства, их частей, решение собственника объекта капитального строительства, решение суда или органа местного самоуправления о сносе отсутствуют.

Таким образом, у Заявителя отсутствовала обязанность по представлению в составе заявления проекта демонтажа возведенного объекта.

Исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство установлен частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство:

- при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи;

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

- в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта при несоответствии 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);

- при несоответствии представленных документов 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.

Перечень оснований отказа в выдаче разрешения на строительство является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Вместе с тем, отказывая Заявителю в выдаче разрешения на строительство Уполномоченный орган ссылается на обстоятельство, не предусмотренное Градостроительным кодексом.

Вместе с тем, согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 11 статьи 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 частью 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.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, заявление Заявителя поступило в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар 24.02.2022г. (вх. № 29/4505-1).

На основании изложенного, с учётом даты получения заявления о выдаче разрешения на строительство, срок рассмотрения указанного заявления – 03.03.2022г.

Уполномоченным органом нарушен срок осуществления мероприятий по реализации проекта по строительству.

Кроме того, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что письмо Уполномоченного органа от 05.03.2022г. № 29/3161-1 состоит из 2 листов, при этом текст 2 листа не согласуется с текстом 1 листа и содержит указание на иной земельный участок с кадастровым номером 23:43:04190025:1765, не относящийся к оспариваемой процедуре.

Исходя из изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС приходит к выводу о нарушении Уполномоченным органом действующего порядка выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства и необоснованности принятого решения об отказе.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Уполномоченного органа установлено нарушение требований частей 11, 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Специализированный застройщик «Южно-региональная строительная компания» на действия Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар при осуществлении процедуры выдачи разрешения на строительство объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, п. Пригородный, литер 1, 2, 3, 4» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0419025:416 обоснованной.

2. Выдать Уполномоченному органу – Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

эшение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.