



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

Садовая Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru <http://www.fas.gov.ru>

27.08.2021 № 04/72285/21

На № _____ от _____

направлении жалобы на
рассмотрение

Руководителю
Приморского УФАС России
Е.П. Еркиной

690090, г. Владивосток, ул. 1-я
Морская, д. 2

ООО Специализированный застройщик
«Дом на Бульваре» (для сведения)

belotserkovsky@fregat2.ru

Уважаемая Елена Петровна!

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО Специализированный застройщик «Дом на Бульваре» от 23.08.2021 № 1 (вх. № 141991/21 от 23.08.2021) на акты и (или) действия (бездействие) администрации города Владивостока при осуществлении в отношении ООО Специализированный застройщик «Дом на Бульваре» 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.

В соответствии с разъяснениями по вопросам применения статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), направленными письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 руководителям территориальных органов ФАС России, территориальные органы ФАС России в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, рассматривают жалобы на действия (бездействие) в том числе органа государственной власти субъекта Российской Федерации 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.

На основании вышеизложенного ФАС России поручает Приморскому УФАС России рассмотреть жалобу ООО Специализированный застройщик «Дом



2021-112592

Приморское УФАС России
Входящий № 6579
07.09.2021

на Бульваре» по существу.

О результатах рассмотрения жалобы просьба сообщить
ООО Специализированный застройщик «Дом на Бульваре».

Приложение: на 36 л. в 1 экз. (только в первый адрес).

Начальник управления контроля строительства и
природных ресурсов

О.С. Корнеев



Исп. Животкевич Кристина Юрьевна
тел. 8(499)755-23-23 доб. 088713

2021-112592

ФАС России

адрес: 125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 11, Д-242, ГСП-3

От Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Дом на Бульваре»,

адрес: 690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, д. 4Д, помещение XXXIX

ОГРН 1182536034922, ИНН 2536313337

belotserkovsky@fregat2.ru,
т. +7-917-543-60-48

ФАС России
Рег. номер 141991/21
зарегистрирован 23.08.2021



1 Писка

от 23.08.21 № 1

ЖАЛОБА

на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа в сфере градостроительных отношений

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на администрацию города Владивостока, находящуюся по адресу: 690091, Приморский край, г. Владивосток, Океанский пр., 20, и имеющую почтовый адрес: 690091, Приморский край, г. Владивосток, Океанский пр., 20, номер телефона 8 (423) 261-42-21, адрес электронной почты: adminvlc@vlc.ru,

при осуществлении им в отношении заявителя процедуры «61. Внесение изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство», включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации 30.04.2014 № 403.

По мнению заявителя уполномоченным органом необоснованно отказано заявителю во внесении изменений в разрешение на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года в связи с разделом земельного участка, на котором был первоначально размещен строящийся объект капитального строительства («Жилой дом на земельном участке по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Зеленый бульвар, д. 1 с кадастровым номером 25:28:010043:875») (далее – Объект), и в связи с внесением изменений в проектную документацию (копии письменных отказов от 26.07.2021 № 15710/у и от 28.07.2021 № 16018/у прилагаются).

С момента получения разрешения на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года и до 09 февраля 2021 года строительство Объекта осуществлялось Заявителем на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:875, площадью 12 198 кв. м., в отношении которого был выдан градостроительный план земельного участка № RU25304000-2803201800000252 от 28 марта 2018 года.

09 февраля 2021 года Заявителем, на основании ст. 11.4 Земельного кодекса РФ, был осуществлен раздел земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:875, площадью 12 198 кв. м., в результате которого были образованы два земельных участка: земельный участок площадью 10 778 кв. м., кадастровый номер 25:28:010043:2904, на котором продолжается осуществляться строительство многоквартирного жилого дома (строительная готовность - 95 %), и земельный участок площадью 1 420 кв. м., кадастровый

номер 25:28:010043:2905, который был объединен с другими земельными участками. Градостроительный план земельного участка № RU25304000-2803201800000252 от 28 марта 2018 года, выданный в отношении разделенного земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:875, действовал до 28 марта 2021 года. После раздела земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:875 и образования нового земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:2904 Заявителем был получен новый градостроительный план земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2021-0326 от 06 апреля 2021 года.

16 июня 2021 года Заявитель первый раз обратился в Уполномоченный орган с уведомлением о разделе земельного участка в связи с разделом земельного участка, а 29 июня 2021 года Заявитель обратился с заявлением о внесении изменений в разрешение на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года в связи с внесением изменений в проектную документацию.

Заявителем были получены отказы во внесении изменений в разрешение на строительство, содержащие, в том числе, обоснованные замечания.

После устранения обоснованных замечаний Заявитель еще два раза повторно обращался в Уполномоченный орган с уведомлением о разделе земельного участка в связи с разделом земельного участка и с заявлением о внесении изменений в разрешение на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года, однако каждый раз Заявитель получал отказы Уполномоченного органа во внесении изменений в разрешение на строительства и в связи с разделом земельного участка, и в связи с внесением изменений в проектную документацию.

Последний отказ во внесении изменений в разрешение на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года в связи с разделом земельного участка был получен 26 июля 2021 года № 15710/у, а в связи с внесением изменений в проектную документацию – 28 июля 2021 года № 16018/у (копии прилагаются).

Уполномоченный орган отказал во внесении изменений в разрешение на строительство в связи с разделом земельного участка и в связи с внесением изменений в проектную документацию на том основании, что представленная ранее проектная документация для получения разрешения на строительство от 06.06.2019 не удовлетворяет требованиям нового градостроительного плана земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2021-0326 от 06 апреля 2021 года, в части минимального количества мест для хранения автомобилей. Уполномоченный орган считает, что первоначальный градостроительный план земельного участка утратил силу в соответствии с частью 21.7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и поэтому всю проектную документацию, представленную для выдачи разрешения на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года, необходимо приводить в соответствии с новым градостроительным планом земельного участка.

Заявитель считает данные отказы незаконными, а действия Уполномоченного органа – необоснованным препятствием осуществлению деятельности Заявителя.

Заявитель считает, что Уполномоченный орган расширительно толкует действующее законодательство, чем нарушает права Заявителя и необоснованно препятствует осуществлению деятельности Заявителя. Многоквартирный жилой дом находится в завершающей стадии строительства, в отношении 86 % квартир в данном доме привлечены денежные средства участников долевого строительства путем размещения на эскроу-счетах, привлечено банковское проектное финансирование (ПАО Сбербанк). Жилой дом практически готов к приемке органами строительного надзора, кадастровым инженером подготовлен технический план жилого дома и помещений в нем. Срок действия разрешения на строительство – до 06 ноября 2021 года. Также истекает срок передачи квартир участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве. Необоснованные отказы Уполномоченного органа во внесении изменений в разрешение на строительство угрожают соблюдению установленных сроков и могут повлечь нарушение прав и законных интересов участников долевого строительства.

Уполномоченный орган, отказывая во внесении изменений в разрешение на строительство, указывает основание, не входящее в исключительный перечень оснований для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство, предусмотренный частью 21.15 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. К тому же, при внесении изменений в разрешение на строительство, законодатель требует только установить соответствие планируемого размещения действующему градостроительному плану земельного участка и разрешенному использованию земельного участка (пункты 3-6 части 21.15 Градостроительного кодекса РФ). В случае заявителя планируемое размещение объекта капитального строительства соответствует требованиям как первоначального градостроительного плана земельного участка № RU25304000-2803201800000252 от 28 марта 2018 года, так и нового градостроительного плана земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2021-0326 от 06 апреля 2021 года.

Порядок осуществления процедуры установлен частями 21.10-21.16 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

К жалобе прилагаются следующие документы:

1. Копия разрешения на строительство № RU25304000-68/2019 от 06 июня 2019 года;
2. Выписка из ЕГРН по земельному участку с кадастровым номером 25:28:010043:2904;
3. Копия уведомления Заявителя о разделе земельного участка от 14.07.2021 № 161/21 (в порядке ч. 21.10 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ);
4. Копия отказа администрации города Владивостока во внесении изменений в разрешение на строительство от 26.07.2021 № 15710/у (в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:875);
5. Копия заявления о внесении изменений в разрешение на строительство от 20.07.2021 № 166/21;
6. Копия отказа администрации города Владивостока во внесении изменений в разрешение на строительство от 28.07.2021 № 16018/у (в связи с внесением изменений в проектную документацию);
7. Копия градостроительного плана земельного участка № RU25304000-2803201800000252 от 28 марта 2018 года;
8. Копия градостроительного плана земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2021-0326 от 06 апреля 2021 года.

Генеральный директор
ООО Специализированный Застройщик
«Дом на Бульваре»



Байкин А.Г.