



Общество Ограниченной Ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«ИЛИАДА»  
692525, г. Уссурийск, ул. Крестьянская, 179, оф.3  
Тел. /факс 8-(4234)-333647  
Эл. адрес: [iliada72@mail.ru](mailto:iliada72@mail.ru)  
ИНН/КПП 2511039971/251101001  
ОГРН 1022500865530

03.08.2022 исх.№ 305

В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Приморскому краю

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

Заявитель: Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Илиада»  
ИНН 2511039971  
692525, г. Уссурийск,  
ул. Крестьянская, д. 179, оф. 3

### ЖАЛОБА

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

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на Управление градостроительства администрации Уссурийского городского округа, находящийся по адресу: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Октябрьская, 56 при осуществлении им в отношении заявителя процедуры выдачи разрешения на строительство.

04.08.2020 г. между Администрацией УГО в лице начальника Управления градостроительства администрации УГО Стефаненко М.А. и ООО «Илиада» в лице Генерального директора Волошина С.Н. заключен договор №123/20-мип аренды земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884, площадью 6 672 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск. Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома.

03.12.2021 г. изменено наименование ООО «Илиада» на ООО «Специализированный застройщик «Илиада».

ООО «СЗ «Илиада» был разработана проектная документация «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884».

Указанная проектная документация 15.07.2022 г. получила положительное заключение ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508-2022 и соответствует действующим градостроительным, строительным и техническим нормам.

ПРИМОРСКОЕ УОАС РОССИИ  
ВХОДЯЩИЙ № 5413

«03»03 2022

19.07.2022 ООО «СЗ «Илиада» направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее – Объект) с приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 033934).

Однако, 25.07.2022 №16-01/22/11366 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории. Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки и проект межевания территории. Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева». На данном земельном участке разрешается строительство 5-ти этажного жилого дома с площадью застройки 1050 м<sup>2</sup> и площадью здания 4200 м<sup>2</sup> с проездом на земельный участок согласно приложенной схемы планировочного решения застройки территории с учетом технических условий на съезд к автомобильной дороге. Кроме того, разработанный проект на соответствие выданных технических условий должен быть согласован с правообладателем автомобильной дороги.

Дополнительно сообщено, согласно п.4 технических условий от 16.03.2021 №1065, разработанный проект водоотведения на соответствие выданных рекомендаций должен быть согласован с управлением жизнеобеспечения администрации УГО.

При этом, согласно п.2.2 градостроительного плана RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка кадастровым номером 25:34:017401:8884, выданного в том числе на основании Постановления администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», **предельная этажность объектов капитального строительства для данного земельного участка составляет от 5 до 8 этажей.** Иных ограничений по этажности, площади застройки и площади зданий данный пункт не содержит.

Однако, согласно Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении

документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева» на данном земельном участке допустимо размещение пятиэтажного дома, что противоречит Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2046-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», а также Генеральному плану Уссурийского городского округа.

Данные нормативные документы, на основании которых выдан градостроительный план RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884 противоречат друг другу, так как в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева администрацией УГО до настоящего времени не внесены соответствующие изменения.

Из приложенной к Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева» схемы не следует, что на земельном участке возможно строительство только 5-ти этажного жилого дома. Соответственно, ООО «СЗ «Илиада» при разработке проектной документации не было известно о показателях этажности, площадей застройки и площадей зданий, допустимых к расположению на данном земельном участке.

Более того, при выдаче разрешений на строительство иным застройщикам, осуществляющим строительство многоквартирных жилых домов на территории Уссурийского городского округа выдавались разрешения на строительство многоквартирных жилых домов вопреки утвержденной документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске.

Так, например, ООО «СЗ «ИнвестСтрой ДВ» 22.03.2022 г. выдано разрешение на строительство №25-311000-122022 9-тиэтажного многоквартирного жилого дома в районе: ул.Андрея Кушнера, д.30 в г.Уссурийске на земельном участке с кадастровым номером 25:34:017401:8865.

При этом, согласно градостроительного плана RU-25-3-11-0-00-0000-9340 на земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8865, выданного на основании Постановления администрации УГО от 01.02.2017 г. №299 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Александра Францева, ул.Сергея Ушакова, дамба обвалования», где указано, что на данном земельном участке может быть расположен только один -5-тиэтажный многоквартирный жилой дом.

Также данный градостроительный план содержит сведения о предельных размерах земельного участка и предельных параметрах разрешенного строительства, где указано предельное количество этажей от 4 до 5.

Соответственно, администрацией УГО при выдаче разрешений на строительство не учитывается документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г. Уссурийске по отношению к другим застройщикам.

Согласно п.1 ст.19 Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2046-НПА (далее – Правила) застройка городского округа должна осуществляться в соответствии действующим законодательством, схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Приморского края, Генеральным планом городского округа, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, а также действующими на территории Уссурийского городского округа муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

Согласно п.6 ст. 19 Правил тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

В случае выдачи разрешения на строительство объекта, не являющегося линейным, вне границ территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и не подпадающим под действие части 3 статьи 41 ГрК РФ, **действующим законодательством не установлено требование проверки соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории.**

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является, в том числе, несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Пункт 11 статьи 48 ГрК РФ определяет градостроительный план земельного участка в качестве одного из оснований подготовки проектной документации объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для

архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Проектная документация 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 N 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.

Соответствие проектной документации действующему законодательству подтверждается положительным заключением экспертизы от 15.07.2022 г. ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508-2022.

Таким образом, ООО «СЗ «Илиада» подготовлена проектная документация на основе информации, отраженной в градостроительном плане земельного участка, что также подтверждается положительным заключением экспертизы.

В связи с чем, полагаем, что проектная документация соответствует требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана.

Относительно доводов отсутствия согласования с управлением жизнеобеспечения администрации УГО разработанного проекта водоотведения на соответствие выданных рекомендаций, а также согласование разработанного проекта на соответствие выданных технических условий с правообладателем автомобильной дороги полагаем следующее.

П.7 ст.51 ГрК РФ содержит исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство.

В указанном перечне отсутствуют документы по согласованию разработанного проекта водоотведения на соответствие выданных рекомендаций, а также согласование разработанного проекта на соответствие выданных технических условий с правообладателем автомобильной дороги.

Также, п.4 письма МКУ «СЕЗЗ» от 16.03.2021 г. №1065 не содержит требования получения согласования проекта до получения разрешения на строительство объекта.

Указанные причины не являются основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Объекта.

Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон N 131-ФЗ) муниципальный правовой акт определен, в том числе, как принятое органом местного самоуправления решение по вопросам местного значения. К вопросам местного значения городского округа подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 Градостроительного кодекса и подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Закона N 131-ФЗ отнесена выдача разрешений на строительство.

В соответствии с частями 7, 11 статьи 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство (пункт 1 части 11), 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 (пункт 2 части 11), выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (пункт 3 части 11).

Таким образом, полагаем, что данный отказ в выдаче разрешения на строительство является незаконным и является прямым доказательством лоббирования интересов третьих лиц, нарушает требования статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.07.2022 г., нарушает требования статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Из системного анализа положений поименованной статьи следует, что проверочные действия уполномоченного органа осуществляются исключительно с целью установления возможности (допустимости)

строительства объекта капитального строительства по представленному проекту на заявленном земельном участке. В случае положительного заключения - законные основания для отказа в выдаче разрешения на строительство отсутствуют.

Прошу

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Признать недействительным отказ Управления градостроительства администрации Уссурийского городского округа в выдаче разрешения на строительство от 25.07.2022 г. №№16-01/22/11366;
3. Обязать администрацию выдать разрешение на строительство Объекта - «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884».

Приложения:

1. копия заявления о выдаче разрешения на строительство от 19.07.2022 г.;
2. отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.07.2022 г. №№16-01/22/11366;
3. заключение ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508-2022;
4. градостроительный план RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 г. на земельный участок 25:34:017401:8884 (ООО «СЗ «Илиада»);
5. Постановление администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева»;
6. градостроительный план RU-25-3-11-0-00-0000-9340 на земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8865 (ООО «СЗ «ИнвестСтрой ДВ»);
7. разрешение на строительство №25-311000-122022 9-тиэтажного многоквартирного жилого дома в районе: ул.Андрея Кушнера, д.30 в г.Уссурийске на земельном участке с кадастровым номером 25:34:017401:8865 (ООО «СЗ «ИнвестСтрой ДВ»);
8. решение №155 от 24.11.2021 г.;
9. решение №156 от 03.12.2021 г.

Генеральный директор



С.Н. Волошин